
TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Culmone Laura, nell'Esecuzione Immobiliare 205/2013 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



INCARICO

In data 12/12/2014, il sottoscritto Arch. Culmone Laura, con studio in Via Amsterdam, 88 - 04100 - Latina (LT), email l.culmone@archiworld.it, PEC laura.culmone@archiworldpec.it, Tel. 389 48 06 932, Fax 0773 69 11 31, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/01/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Cina Francesco presso il Tribunale di Latina.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Azienda Agricola ubicata a Latina (LT) - via Lentisco s.n.c.

DESCRIZIONE

Di seguito verranno descritti in prima istanza i beni di proprietà esclusiva del Sig.**** Omissis **** per poi passare alla descrizione di quelli di proprietà del Sig.**** Omissis **** ed infine si descriveranno quelli in comproprietà al 50% di entrambi i Debitori.

Gli immobili si raggiungono provenendo dal centro della città di Latina percorrendo la via del Lido che conduce sul lungomare della città. Dopo aver oltrepassato l'incrocio che immette sulla SS148 Pontina e che quindi permette di procedere a nord in direzione Roma e a sud in direzione Napoli e ancora poco dopo l'incrocio con la strada Nascosa, immediatamente prima del Depuratore Comunale girando a destra si imbecca via Lentisco alla fine della quale si trovano gli immobili oggetto del presente procedimento (Allegato A - Localizzazione).

L'area in cui si trovano gli immobili è una Zona Agricola così come risulta dal P.R.G. del Comune di Latina. Per le sue caratteristiche si rimanda al capitolo dedicato agli strumenti urbanistici. In quanto zona agricola l'area è priva di servizi per l'accesso ai quali si deve raggiungere la città di Latina o il vicino lungomare.

L'immobile di proprietà del Sig.**** Omissis **** è costituito da una delle due porzioni simmetriche di un fabbricato per civile abitazione composto da due unità immobiliari che si sviluppano su due piani di cui il piano terra è adibito ad abitazione e il piano seminterrato è adibito in parte ad un'ampia taverna in parte a deposito e garage. L'unità immobiliare di proprietà del Sig.**** Omissis **** è individuata al NCEU del Comune di Latina al Foglio 198 Part 227 sub 1. Nel lotto di vendita sono compresi anche i terreni di proprietà del Sig.**** Omissis **** identificati al NCT del Comune di Latina al Foglio 198 Part.lla 323 e 331.

L'immobile di proprietà del Sig.**** Omissis **** è costituito dall'altra delle due porzioni simmetriche del fabbricato per civile abitazione suddetto. L'unità immobiliare è individuata al NCEU del Comune di Latina al Foglio 198 Part 227 sub 2. Nel lotto di vendita sono compresi anche i terreni di proprietà del Sig.**** Omissis **** identificati al NCT del Comune di Latina al Foglio 198 Part.lla 322 e 318.

I beni in comproprietà dei Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** sono costituiti da un insieme di fabbricati che compongono l'azienda agricola precedentemente di proprietà del padre dei Debitori Sig.**** Omissis ****.

Le unità immobiliari sono identificate al NCEU del Comune di Latina al Foglio 198 Part 240 sub 3 - 4/8 - 5. Gli immobili sono rispettivamente una stalla - deposito - fienile (sub 3); un magazzino agricolo (sub 4) con annessa area di pertinenza (sub 8) e un pollaio (sub 5). I sub 3 e 5 hanno anch'essi una corte di pertinenza individuata nel sub 7 (bene comune non censibile) (Allegato B2).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/06/2015.

Custode delle chiavi: Avv. Giampiero Cevrain

L'accesso all'immobile e ai terreni di proprietà del Sig.**** Omissis **** è avvenuto senza l'ausilio della forza pubblica nel corso dei sopralluoghi del 04.02.2015 e 25.03.2015 (Allegato D1 - D2 - D5).

L'accesso all'immobile e ai terreni di proprietà del Sig.**** Omissis **** non concesso nelle date del 04.02.2015 e 25.03.2015 è avvenuto con l'ausilio della forza pubblica nel corso del sopralluogo del 17.06.2015 al termine del quale sono state completate anche le operazioni peritali sugli immobili Fg 198 Part 240 sub 3 - 4/8 - 5 (Allegato D3 - D4 - D5).

E' stato infine eseguito un ulteriore accesso agli immobili e ai terreni oggetto del procedimento in data 25.06.2015 al fine di eseguire il rilievo topografico autorizzato con nota del 27.05.2015 (Allegato D5).

L'accesso ai beni oggetto di pignoramento avviene attraversando via Lentisco. Su questa strada (ex poderale) è stata costituita una servitù di passaggio con atto Notaio Orsini del 28/11/1973. La strada è descritta all'art. 5 del predetto atto nel modo seguente: "....servitù di passaggio su una striscia di terreno della larghezza di metri lineari 4 (quattro), che si diparte dalla strada poderale già esistente, attraversa il mappale 26, devia verso il mappale 14, ripiega di nuovo verso il mappale 26 fino a raggiungere il mappale 53, attraversa il mappale 25 di proprietà del Sig.**** Omissis ****, raggiunge ed attraversa il mappale 24 e deviando verso ovest raggiunge il mappale 52 e lo attraversa fino a raggiungere il mappale 51....." (Allegato C1.b).

Si rileva che la situazione attuale dei riferimenti catastali è derivata da frazionamenti e/o passaggi di proprietà che hanno determinato le particelle catastali attuali attualmente visibili nell'estratto di mappa (Allegato B1).

Si rileva che dal terreno ora al Fg 198 part. 331 viene scorporata la part 332 su cui a seguito di Atto Notaio Antonio Alfonsi del 08.04.1994 viene istituita una Servitù Inamovibile di Elettrodotto per cabina di trasformazione 20 KV alta in muratura a favore ENEL Società per Azioni (Allegato C1.d)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Azienda Agricola ubicata a Latina (LT) - via Lentisco s.n.c.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Su una parte dei beni oggetto di pignoramento e nello specifico per i beni Fg 198 Part 240 Sub 3 - 4/8 - 5 la titolarità è rispettivamente di 1/2 a carico del Sig.**** Omissis **** e 1/2 a carico del Sig.**** Omissis ****.

Dallo stato di famiglia risulta che il Sig.**** Omissis **** è coniugato in regime di separazione dei beni con la Sig.ra **** Omissis **** dal 03.09.1994 come risulta dal certificato di matrimonio (Allegato E7) ed ha una figlia **** Omissis ****. Tutti e tre i soggetti risultano residenti in via Lentisco - Latina (Allegato E4).

Dallo stato di famiglia risulta che il Sig.**** Omissis **** è coniugato in regime di separazione dei beni con la Sig.ra **** Omissis **** dal 04.12.1993 come risulta dal certificato di matrimonio (Allegato E8) ed ha tre figli **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****. Tutti e quattro i soggetti risultano residenti in via Lentisco n. 9 - Latina (Allegato E5).

CONFINI

Si veda l'Allegato B1.

L'appezzamento di terreno Fg 198 Part 323 con sovrastante porzione di fabbricato Fg 198 Part 227 sub 1 di proprietà del Sig.**** Omissis **** confina con: terreno Fg 198 Part 322 con sovrastante porzione di fabbricato Fg 198 Part 227 sub 2 di proprietà del Sig.**** Omissis ****; terreno Fg 198 Part 240 sub 7 bene comune non censibile dei sub 3 e 5 e sub 8 corte esclusiva del sub 4 di proprietà ciascuno per 1/2 dei Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****; con terreno Fg 198 Part 318 di proprietà del Sig.**** Omissis ****, con Canale Cicerchia, proprietà Sig **** Omissis ****, proprietà Sig. **** Omissis ****, salvo altri.

Il terreno Fg 198 part. 331 di proprietà del **** Omissis **** confina con: terreno Fg 198 Part 318 di proprietà del Sig.**** Omissis ****; con terreno Fg 198 Part 323 con sovrastante porzione di fabbricato Fg 198 Part 227 sub 1 di proprietà del Sig.**** Omissis ****; Fg 198 Part 102 di proprietà dei Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****; Canale Cicerchia; canale consortile, salvo altri (Allegato B1).

L'appezzamento di terreno Fg 198 Part 322 con sovrastante porzione di fabbricato Fg 198 Part 227 sub 2 di proprietà del Sig.**** Omissis **** confina con: terreno Fg 198 Part 323 con sovrastante porzione di fabbricato Fg 198 Part 227 sub 1 di proprietà del Sig.**** Omissis ****, con Canale Cicerchia, canale consorziale, salvo altri.

Il terreno Fg 198 Part 318 confina con: terreno Fg 198 Part 331 e con terreno Fg 198 Part 323 con sovrastante porzione di fabbricato Fg 198 Part 227 sub 1 di proprietà del Sig.**** Omissis ****; Fg 198 Part 240 di proprietà dei Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****;salvo altri.

Gli immobili di cui al Fg 198 Part 240 sub 3 - 4/8 - 5 di proprietà dei Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** confinano con l'appezzamento di terreno Fg 198 Part 323 con sovrastante porzione di fabbricato Fg 198 Part 227 sub 1 di proprietà del Sig.**** Omissis ****; con terreno Fg 198 Part 318 di proprietà del Sig.**** Omissis ****; Fg 198 Part 87 di proprietà dei Sig.ri**** Omissis ****,Fg 198 Part 86 di proprietà del Sig.**** Omissis ****;salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito (Sub 1)	17,77 mq	22,95 mq	1,00	22,95 mq	2,38 m	Seminterrato
Posto auto coperto (Sub 1)	18,37 mq	27,85 mq	1,00	27,83 mq	2,38 m	Seminterrato
Taverna (Sub 1)	50,00 mq	68,80 mq	0,50	34,40 mq	2,38 m	Seminterrato

Abitazione (Sub 1)	99,64 mq	125,43 mq	1,00	125,43 mq	2,80 m	Terra
Veranda (Sub 1)	14,40 mq	14,53 mq	0,95	13,80 mq	2,80 m	Terra
Locale di deposito/Lavanderia (Sub 2)	36,00 mq	50,82 mq	1,00	50,82 mq	2,33 m	Seminterrato
Taverna (Sub 2)	50,05 mq	68,59 mq	0,50	34,30 mq	2,33 m	Seminterrato
Abitazione (Sub 2)	99,65 mq	125,43 mq	1,00	125,43 mq	2,80 m	Terra
Veranda (Sub 2)	14,40 mq	14,53 mq	0,95	13,80 mq	2,80 m	Terra
Stalla/Deposito/Fienile	152,61 mq	200,90 mq	1,00	200,90 mq	3,80 m	Terra
Magazzino	150,54 mq	166,05 mq	1,00	166,05 mq	4,80 m	Terra
Pollai/Porcile	15,76 mq	19,11 mq	1,00	19,11 mq	1,95 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				834,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				834,82 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima si trova nel comune di Latina in una zona periferica solo in parte raggiunta dai principali servizi pubblici. Al momento non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione per integrare e ampliare i servizi pubblici della zona.

Si allegano le planimetrie relative agli immobili in questione (Allegato G1 - G2 - G3 - G4 - G5 - G6 - G7) oggetto del rilievo effettuato nel corso dei sopralluoghi del 03.02.2015 - 25.03.2015 - 17.06.2015.

Ai beni sopra individuati e di cui è stata rilevata la consistenza corrispondente allo stato attuale dei luoghi si devono aggiungere i terreni:

- Fg 198 Part. 322 di superficie pari a Mq 21227 a destinazione Seminativo Irriguo di proprietà del Sig **** Omissis **** (Allegato B18);

- Fg 198 Part. 323 di superficie pari a Mq 15000 a destinazione Seminativo Irriguo e Mq 6227 a destinazione Seminativo di proprietà del Sig **** Omissis **** (Allegato B19);

- Fg 198 Part. 318 di superficie pari a Mq 1597 a destinazione Seminativo Irriguo di proprietà del Sig **** Omissis **** (Allegato B17);

- Fg 198 Part. 331 di superficie pari a Mq 1561 a destinazione Seminativo di proprietà del Sig **** Omissis **** (Allegato B20);

- Fg 198 Part. 240 sub 8 corte di pertinenza esclusiva del sub 4 destinato a capannone agricolo di superficie attualmente pari a Mq 660 circa di proprietà dei Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** su cui insiste il fabbricato (Allegato B2 - B6). La corte tornerà ad avere la sua consistenza originaria pari a circa 715 mq una volta demolita la tettoia abusiva non sanabile costruita a ridosso del sub 4. Si rimanda a questo proposito al capitolo dedicato alla Regolarità Edilizia;

- Fg 198 Part. 240 sub 7 bene comune non censibile dei sub 3 e 5 destinati a pollaio/porcile e stalla/deposito/fienile di superficie pari a Mq 930 circa di proprietà dei Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** su cui insistono i fabbricati suddetti (Allegato B2 - B5 - B7).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/11/1965 al 17/05/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 198, Part. 240 Superficie (ha are ca) 2855 Graffato no
Dal 08/11/1965 al 04/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 198, Part. 331 Qualità Seminativo Cl.4 Reddito agrario € 1.237,00 Graffato no
Dal 08/11/1965 al 04/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 198, Part. 318 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1597 Reddito agrario € 12,37 Graffato no
Dal 21/09/1995 al 04/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 198, Part. 240, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15,00 Rendita € 15,49 Piano T Graffato si
Dal 20/05/1999 al 04/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 198, Part. 227, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Piano T-S1 Graffato no
Dal 20/05/1999 al 04/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 198, Part. 227, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Piano T-S1 Graffato no
Dal 21/05/1999 al 04/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 198, Part. 240, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 183 Piano T Graffato si
Dal 21/05/1999 al 04/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 198, Part. 240, Sub. 4/8, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 150 Rendita € 116,20 Piano T Graffato si
Dal 09/07/2003 al 04/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 198, Part. 322 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 21227 Reddito agrario € 164,44 Graffato no
Dal 09/07/2003 al 04/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 198, Part. 323 Qualità Seminativo Cl.4

		Superficie (ha are ca) 21227 Reddito agrario € 164,44 Graffato no
Dal 04/05/2007 al 14/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 198, Part. 323, Porz. AA Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 15000 Reddito agrario € 116,20 Graffato no
Dal 04/05/2007 al 14/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 198, Part. 323, Porz. AB Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 6227 Reddito agrario € 48,24 Graffato no
Dal 04/05/2007 al 27/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 198, Part. 240, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 183 Rendita € 189,02 Piano T Graffato si
Dal 04/05/2007 al 27/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 198, Part. 227, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 520,33 Piano T-S1 Graffato no
Dal 04/05/2007 al 27/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 198, Part. 240, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15,00 Rendita € 15,49 Piano T Graffato si
Dal 04/05/2007 al 27/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 198, Part. 240, Sub. 4/8, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 150 Rendita € 116,20 Piano T Graffato si
Dal 04/05/2007 al 18/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 198, Part. 227, Sub. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 520,33 Piano T-S1 Graffato no
Dal 04/05/2007 al 10/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 198, Part. 318 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1597 Reddito agrario € 12,37 Graffato no
Dal 04/05/2007 al 10/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 198, Part. 322 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 21227

		Reddito agrario € 164,44 Graffato no
Dal 04/05/2007 al 13/01/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 198, Part. 331 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1561 Reddito agrario € 12,09 Graffato no

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Dalla visura storica per immobile fg 198 part.323 del 13.01.2015 risulta che essa deriva da:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/06/2003 n. 6654.1/2003 in atti dal 09/07/2003 (prot. n. 216979). La particella risulta generata da frazionamento ultimo comma art. 18 L 47/85 con cui vengono variati gli immobili fg 198 part 318 - 320 - 322.

- Tabella di variazione del 09/07/2003 n. 6654.1/2003 in atti dal 09/07/2003 prot. n. 191810 e comprende le part.lle 319, 321, 316. Nella variazione risultano soppressi i seguenti immobili: fg 198 part. 253 - 317 - 319 - 321 - 316 e variati i seguenti immobili: fg 198 part. 322.

- Tabella di variazione del 14/12/2011 n. 7650.1/2011 in atti dal 14/12/2011 (prot. n. LT0321617) - TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 - VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2011): part.lla generata da tipo fraz. valido ultimo comma art. 18 L 47/85.

Dalla visura storica per immobile fg 198 part.331 del 13.01.2015 risulta che essa deriva da:

- Gli intestati e comproprietari fino al 08/11/1965 sono i Sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** CF**** Omissis ****. Il terreno all'impianto meccanografico del 01/01/1972 risulta con i seguenti identificativi catastali: Fg 198 part.25 SEMINATIVO CLASSE 4 SUP. 0000 Reddito Dominicale L 596.000 Agrario L 600.000

- L'intestatario a seguito di Atto di Compravendita Notaio Varcasia del 08/11/1965 Voltura n. 3616.1/1989 in atti dal 16/08/1989 Rep. n. 9774 Registrato a Latina Volume 46 n. 2982 del 29/11/1965 diviene il Sig. **** Omissis ****.

- Al 20/02/1986 il terreno risulta avere i seguenti identificativi catastali: fg 198 part.25 SEMINATIVO CLASSE 4 SUP 37960 Reddito dominicale L 565.604 Agrario L 569.400 a seguito di FRAZIONAMENTO n. 14173 in atti dal 20/02/1986.

- La situazione dell'immobile al 19/08/1998 a seguito di FRAZIONAMENTO del 19/08/1998 n. 2764.1/1998 in atti dal 02/09/1998 risulta essere la seguente: fg 198 part. 226 SEMINATIVO CLASSE 4 SUP 37678 Reddito Dominicale L 561.402 Agrario L 565.170. Con il frazionamento viene soppressa la part 25 del fg 198 e variata la part. 227 del fg 198.

- La situazione dell'immobile al 17/05/1999 a seguito di FRAZIONAMENTO del 17/05/1999 n. 1713.2/1999 in atti dal 21/05/1999 risulta essere la seguente: fg 198 part 238 SEMINATIVO CLASSE 4 SUP 1603 Reddito Dominicale L 23.885 Agrario 24.045. Nella variazione sono stati soppressi: fg 198 part 226 - Variati: fg 198 part.lle 235 - 236 - 237 - 239.

-La situazione dell'immobile al 17/05/1999 a seguito di VARIAZIONE GEOMETRICA del 17/05/1999 n. 1713.1/1999 in atti dal 21/05/1999 risulta essere la seguente: fg 198 part 238 SEMINATIVO

CLASSE 4 SUP 1603 Reddito Dominicale € 12,34 Agrario € 12,42. La particella è generata dal tipo frazionamento comma art. 18 L47/85 Nella variazione sono variati i seguenti immobili: fg 198 part.lle 231 - 232 - 233 - 234 - 235 - 236 - 237 - 239.

-La situazione dell'immobile al 09/07/2003 a seguito di VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/06/2003 n. 6654.1/2003 in atti dal 09/07/2003 (prot. N. 216979) è la seguente: fg 198 part 320 SEMINATIVO CLASSE 4 SUP 1597 Reddito Dominicale € 12,29 Agrario € 12,37. La particella è generata dal tipo frazionamento comma art. 18 L47/85 Nella variazione sono variati i seguenti immobili: fg 198 part.lle 318 - 322 - 323.

-La situazione dell'immobile al 09/07/2003 a seguito di FRAZIONAMENTO del 09/07/2003 n. 6654.1/2003 in atti dal 09/07/2003 (prot. N. 191810) è la seguente: fg 198 part 320 SEMINATIVO CLASSE 4 SUP 1597 Reddito Dominicale € 12,29 Agrario € 12,37. Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: fg 198 part.lle 237 - 238 - 252 e variati : fg 198 part.lle 318 - 319 - 321 - 316 - 317.

-La situazione dell'immobile al 25/11/2004 a seguito di VARIAZIONE D'UFFICIO del 05/11/2004 n. 216645.1/2004 in atti dal 25/11/2004 (prot. N. LT0233979) è la seguente: fg 198 part. 331 SEMINATIVO CLASSE 4 SUP 1561 Reddito Dominicale € 12,01 Agrario € 12,09. Risulta variato l'immobile fg 198 part 332.

-La situazione dell'immobile al 25/11/2004 a seguito di Tipo mappale del 25/11/2004 n. 216645.1/2004 in atti dal 25/11/2004 (prot. N. LT0216645) è la seguente: fg 198 part. 331 SEMINATIVO CLASSE 4 SUP 1561 Reddito Dominicale € 12,01 Agrario € 12,09. Risulta soppresso l'immobile fg 198 part 320 e variato l'immobile fg 198 part. 332.

Dalla visura storica per immobile fg 198 part. 227 sub 1 del 13.01.2015 risulta che:

- la rendita catastale al 20/05/1999 era di L. 1.007,500 e i dati sono derivati da: COSTITUZIONE del 20/05/1999 n. 2024.1/1999 in atti dal 20/05/1999;

- dal 04/05/2007 la proprietà dell'immobile passa al Sig.**** Omissis **** a seguito di Atto di Compravendita Notaio Giuseppe Coppola- Nota presentata con Modello unico n. 8597.1/2007 in atti dal 08/05/2007 Rep. n. 47278

- Nella situazione dell'immobile al 03/11/2001 si rileva: VARIAZIONE CLASSAMENTO n.3148.1/2001 in atti dal 03/11/2001 (prot. n. 229919)

- Nella situazione dell'immobile dal 27/10/2012 si rileva: VARIAZIONE N.23014.1/2012 in atti dal 27/10/2012 (prot. n. LT0235679) per INSERIMENTO ANNOTAZIONE relativa a dichiarara sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. lt0251105 del 30/09/2011.

Dalla visura storica per immobile fg 198 part.322 del 13.01.2015 risulta che essa deriva da:

- VARIAZIONE del 09/07/2003 n. 6654.1/2003 in atti dal 09/07/2003 (prot. n. 191810). La particella risulta generata da variazione e/o soppressione delle part.lle 253 - 317 del fg 198.

- Tabella di variazione del 09/07/2003 n. 6654.1/2003 in atti dal 09/07/2003 prot. n. 191810 e comprende le part.lle 253-317. Nella variazione risultano soppressi i seguenti immobili: fg 198 part.253 - 317 - 319 - 321 - 316 e variati i seguenti immobili: fg 198 part. 323.

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/06/2003 n. 6654.1/2003 in atti dal 09/07/2003 (protocollo n. 216979).). Part.lla generata da tipo fraz. valido ultimo comma art. 18 L 47/85.

- Tabella di variazione del 14/12/2011 n. 7649.1/2011 in atti dal 14/12/2011 (prot. n. LT0321616) - TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 .

La particella Fg 198 sub 322 risulta composta da: Porzione AA SEMIN IRRIG Classe 1 Sup. 19313 Reddito Dominicale € 348,10 Reddito Agrario € 149,61 e Porzione AB SEMINATIVO Classe 4 Sup. 1914 Reddito Dominicale € 14,73 Reddito Agrario € 14,83.

-VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2013): part.lla generata da tipo fraz. valido ultimo comma art. 18 L 47/85: Variazione del 15/15/2013 n. 9115.1/2013 in atti dal 10/12/2013 (protocollo n. LT0184538) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262. La particella Fg 198 sub 322 risulta ora composta da: SEMIN IRRIG Classe 1 Sup. 21227 Reddito dominicale € 382,60 Reddito Agrario € 164,44.

Dalla visura storica per immobile fg 198 part. 318 del 13.01.2015 risulta che essa deriva da:

- Gli intestati e comproprietari fino al 08/11/1965 sono i Sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** CF**** Omissis ****. Il terreno all'impianto meccanografico del 01/01/1972 risulta con i seguenti identificativi catastali: Fg 198 part.25 SEMINATIVO CLASSE 4 SUP. 40000 Reddito Dominicale L 596.000 Agrario L 600.000

- L'intestatario a seguito di Atto di Compravendita Notaio Varcasia del 08/11/1965 Voltura n. 3616.1/1989 in atti dal 16/08/1989 Rep. n. 9774 Registrato a Latina Volume 46 n. 2982 del 29/11/1965 diviene il Sig. **** Omissis ****.

- Al 20/02/1986 il terreno risulta avere i seguenti identificativi catastali: fg 198 part.25 SEMINATIVO CLASSE 4 SUP 37960 Reddito dominicale L 565.604 Agrario L 569.400 a seguito di FRAZIONAMENTO n. 14173 in atti dal 20/02/1986.

- La situazione dell'immobile al 19/08/1998 a seguito di FRAZIONAMENTO del 19/08/1998 n. 2764.1/1998 in atti dal 02/09/1998 risulta essere la seguente: fg 198 part. 226 SEMINATIVO CLASSE 4 SUP 37678 Reddito Dominicale L 561.402 Agrario L 565.170. Con il frazionamento viene soppressa la part 25 del fg 198 e variata la part. 227 del fg 198.

- La situazione dell'immobile al 17/05/1999 a seguito di FRAZIONAMENTO del 17/05/1999 n. 1713.2/1999 in atti dal 21/05/1999 risulta essere la seguente: fg 198 part 237 SEMINATIVO CLASSE 4 SUP 1603 Reddito Dominicale L 23.885 Agrario 24.045. Nella variazione sono stati soppressi: fg 198 part 226 - Variati: fg 198 part. lle 235 - 236 - 238 - 239.

-La situazione dell'immobile al 17/05/1999 a seguito di VARIAZIONE GEOMETRICA del 17/05/1999 n. 1713.1/1999 in atti dal 21/05/1999 risulta essere la seguente: fg 198 part 237 SEMINATIVO CLASSE 4 SUP 1603 Reddito Dominicale € 12,34 Agrario € 12,42. La particella è generata dal tipo frazionamento comma art. 18 L47/85 Nella variazione sono variati i seguenti immobili: fg 198 part. lle 231 - 232 - 233 - 234 - 235 - 236 - 238 - 239.

-La situazione dell'immobile al 09/07/2003 a seguito di FRAZIONAMENTO del 09/07/2003 n. 6654.1/2003 in atti dal 09/07/2003 (prot. N. 191810) è la seguente: fg 198 part 318 SEMINATIVO CLASSE 4 SUP 1597 Reddito Dominicale € 12,29 Agrario € 12,37. Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: fg 198 part. lle 237 - 238 - 252 e variati : fg 198 part. lle 319 - 320 - 321 - 316 - 317.

-La situazione dell'immobile al 09/07/2003 a seguito di VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/06/2003 n. 6654.1/2003 in atti dal 09/07/2003 (prot. N. 216979) è la seguente: fg 198 part. 318 SEMINATIVO CLASSE 4 SUP 1597 Reddito Dominicale € 12,29 Agrario € 12,37. Risultano variati i seguenti immobili fg 198 part 320 - 322 - 323.

-La situazione dell'immobile al 10/12/2013 a seguito di VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E

SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2013): part.lla generata da tipo fraz. valido ultimo comma art. 18 L 47/85: Variazione del 15/05/2013 n. 9114.1/2013 in atti dal 10/12/2013 (protocollo n. LT0184537) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 è la seguente: fg 198 part 318 SEMIN IRRIG CLASSE 1 SUP 1597 Reddito Dominicale € 28,78 Agrario € 12,37.

Dalla visura storica per immobile fg 198 part. 227 sub 2 del 13.01.2015 risulta che:

- la rendita catastale al 20/05/1999 era di L. 1.007,500 e i dati sono derivati da: COSTITUZIONE del 20/05/1999 n. 2024.1/1999 in atti dal 20/05/1999;
- dal 04/05/2007 la proprietà dell'immobile passa al Sig.**** Omissis **** a seguito di Atto di Compravendita Notaio Giuseppe Coppola- Nota presentata con Modello unico n. 8597.1/2007 in atti dal 08/05/2007 Rep. n. 47278
- Nella situazione dell'immobile al 03/11/2001 si rileva: VARIAZIONE CLASSAMENTO n.3148.1/2001 in atti dal 03/11/2001 (prot. n. 229919)
- Nella situazione dell'immobile dal 18/12/2012 si rileva: VARIAZIONE N.28798.1/2012 in atti dal 18/12/2012 (prot. n. LT0273120) per INSERIMENTO ANNOTAZIONE relativa a dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. lt0128873 del 30/05/2012.

Dalla visura storica per immobile fg 198 part. 240 del 13.01.2015 risulta che essa deriva da:

- Gli intestati e comproprietari fino al 08/11/1965 sono i Sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** CF**** Omissis ****. Il terreno all'impianto meccanografico del 01/01/1972 risulta con i seguenti identificativi catastali: Fg 198 part.25 SEMINATIVO CLASSE 4 SUP. 40000 Reddito Dominicale L 596.000 Agrario L 600.000
- L'intestatario a seguito di Atto di Compravendita Notaio Varcasia del 08/11/1965 Voltura n. 3616.1/1989 in atti dal 16/08/1989 Rep. n. 9774 Registrato a Latina Volume 46 n. 2982 del 29/11/1965 diviene il Sig. **** Omissis ****.
- Al 20/02/1986 il terreno risulta avere i seguenti identificativi catastali: fg 198 part.25 SEMINATIVO CLASSE 4 SUP 37960 Reddito dominicale L 565.604 Agrario L 569.400 a seguito di FRAZIONAMENTO n. 14173 in atti dal 20/02/1986.
- La situazione dell'immobile al 19/08/1998 a seguito di FRAZIONAMENTO del 19/08/1998 n. 2764.1/1998 in atti dal 02/09/1998 risulta essere la seguente: fg 198 part. 226 SEMINATIVO CLASSE 4 SUP 37678 Reddito Dominicale L 561.402 Agrario L 565.170. Con il frazionamento viene soppressa la part 25 del fg 198 e variata la part. 227 del fg 198.
- La situazione dell'immobile al 17/05/1999 a seguito di FRAZIONAMENTO del 17/05/1999 n. 1713.2/1999 in atti dal 21/05/1999 risulta essere la seguente: fg 198 part 239 SEMINATIVO CLASSE 4 SUP 2855 Reddito Dominicale L 42540 Agrario 42825. Nella variazione sono stati soppressi: fg 198 part 226 - Variati: fg 198 part.lle 235 - 236 - 237 - 238.
- La situazione dell'immobile al 17/05/1999 a seguito di VARIAZIONE GEOMETRICA del 17/05/1999 n. 1713.1/1999 in atti dal 21/05/1999 risulta essere la seguente: fg 198 part 239 SEMINATIVO CLASSE 4 SUP 2855 Reddito Dominicale € 42540 Agrario € 42825. La particella è generata dal tipo frazionamento comma art. 18 L47/85 Nella variazione sono variati i seguenti immobili: fg 198 part.lle 231 - 232 - 233 - 234 - 235 - 236 - 237 - 238.
- La situazione dell'immobile al 17/05/1999 a seguito di TIPO MAPPALE N. 1714.1/99 in atti dal 21/05/1999 porta la particella all'ENTE URBANO indicando per essa una Superficie di Mq 2855.

-La situazione dell'immobile al 17/05/1999 a seguito di VARIAZIONE GEOMETRICA N. 1714.1/99 in atti dal 21/05/1999 porta la particella all'ENTE URBANO indicando per essa una Superficie di Mq 2855.

Dalla visura storica per immobile fg 198 part. 240 sub 3 del 13.01.2015 risulta che:

- la rendita catastale al 21/05/1999 era di L. 366,00 e i dati sono derivati da: COSTITUZIONE del 21/05/1999 n. 2044.1/1999 in atti dal 21/05/1999;

- dal 04/05/2007 la proprietà dell'immobile passa ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** a seguito di Atto di Compravendita Notaio Giuseppe Coppola- Nota presentata con Modello unico n. 8597.2/2007 in atti dal 08/05/2007 Rep. n. 47278 e Modello unico n. 8598.2/2007 in atti dal 08/05/2007 Rep. N. 47278.

- Nella situazione dell'immobile al 3/11/2001 si rileva: VARIAZIONE CLASSAMENTO n.3148.1/2001 in atti dal 03/11/2001 (prot. n. 229919).

- Nella situazione dell'immobile dal 27/10/2012 si rileva: VARIAZIONE N. 23015.1/2012 in atti dal 27/10/2012 (prot. n. LT0235680) per INSERIMENTO ANNOTAZIONE relativa a dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. lt0251105 del 30/09/2011.

Dalla visura storica per immobile fg 198 part. 240 sub 4/8 del 13.01.2015 risulta che essa deriva da:

- la rendita catastale al 21/05/1999 era di L. 225,00 e i dati sono derivati da: COSTITUZIONE del 21/05/1999 n. 2044.1/1999 in atti dal 21/05/1999;

- dal 04/05/2007 la proprietà dell'immobile passa ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** a seguito di Atto di Compravendita Notaio Giuseppe Coppola- Nota presentata con Modello unico n. 8597.2/2007 in atti dal 08/05/2007 Rep. n. 47278 e Modello unico n. 8598.2/2007 in atti dal 08/05/2007 Rep. N. 47278.

- Nella situazione dell'immobile al 3/11/2001 si rileva: VARIAZIONE CLASSAMENTO n.3148.1/2001 in atti dal 03/11/2001 (prot. n. 229919).

- Nella situazione dell'immobile dal 27/10/2012 si rileva: VARIAZIONE N. 23016.1/2012 in atti dal 27/10/2012 (prot. n. LT0235681) per INSERIMENTO ANNOTAZIONE relativa a dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. lt0251105 del 30/09/2011.

Dalla visura storica per immobile fg 198 part. 240 sub 5 del 13.01.2015 risulta che essa deriva da:

- la rendita catastale al 21/05/1999 era di L. 30.000 e i dati sono derivati da: COSTITUZIONE del 21/05/1999 n. 2044.1/1999 in atti dal 21/05/1999;

- dal 04/05/2007 la proprietà dell'immobile passa ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** a seguito di Atto di Compravendita Notaio Giuseppe Coppola- Nota presentata con Modello unico n. 8597.2/2007 in atti dal 08/05/2007 Rep. n. 47278 e Modello unico n. 8598.2/2007 in atti dal 08/05/2007 Rep. N. 47278.

- Nella situazione dell'immobile al 3/11/2001 si rileva: VARIAZIONE CLASSAMENTO n.3148.1/2001 in atti dal 03/11/2001 (prot. n. 229919).

- Nella situazione dell'immobile dal 27/10/2012 si rileva: VARIAZIONE N. 23017.1/2012 in atti dal 27/10/2012 (prot. n. LT0235682) per INSERIMENTO ANNOTAZIONE relativa a dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. lt0251105 del 30/09/2011.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	198	227	1	2	A2	3	6,5		520,33	T-S1	no
	198	227	2	2	A2	3	6,5		520,33	T-S1	no
	198	240	3	2	C6	1	183		189,02	T	si
	198	240	4/8	2	C2	1	150		116,2	T	si
	198	240	5	2	C6	1	15,00		15,49	T	si

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
198	323		AA		Seminativo irriguo	1	15000	270,37	116,2	no	
198	323		AB		Seminativo	4	6227	47,92	48,24	no	
198	331				Seminativo	4	1561	12,01	12,09	no	
198	322				Seminativo irriguo	1	21227	382,6	164,44	no	
198	318				Seminativo irriguo	1	1597	28,78	12,37	no	

Corrispondenza catastale

In seguito all'analisi della documentazione catastale depositata il 18.05.1999 e ai sopralluoghi effettuati nei giorni 04.02.2015 - 25.03.2015 - 17.06.2015, si è riscontrato che non vi è corrispondenza tra le planimetrie catastali esistenti e lo stato dei luoghi.

Rispettivamente avremo:

FG 198 PART 227 SUB 1 - Si fa riferimento agli Allegati G1 - G2 - Planimetrie e alle foto dell'Allegato L1- Documentazione fotografica immobili.

PIANO INTERRATO - Risulta variata la posizione delle aperture anche se in modo non rilevante poste lungo il perimetro del piano; al posto del sottoscala chiuso è stata realizzata una zona aperta delimitata da muretti (Allegato L1- Foto n. 23); è variato il numero dei gradini che conduce al piano terra a causa della maggior altezza fuori terra che il fabbricato ha rispetto alla quota 0.00 del piano di campagna secondo quanto indicato nella Concessione Edilizia N. 27/88 (Allegato I2.g); è aumentata l'altezza interna del piano che passa dai 2.20 ml previsti nella suddetta concessione ai 2.38 ml rilevati nel corso dei sopralluoghi effettuati; è mutata la destinazione d'uso degli ambienti in quanto la zona a cui si accede dalla rampa esterna è destinata ora in parte a garage e in parte a deposito/lavanderia

(Allegato L1 - Foto n. 18 - 21) mentre la restante parte a cui si accede da una porta che separa i due ambienti è destinata a taverna in cui si distinguono due aree distinte una destinata alla zona pranzo, l'altra a soggiorno (Allegato L1 - Foto n. 22 - 29). In quest'ultima è stata ricavata nello spessore della muratura una nicchia con un ripiano (Allegato L1 - Foto n. 27) e frontalmente ad essa un camino (Allegato L1 - Foto n.26).

PIANO TERRA - Risultano allo stato attuale rispetto alla planimetria catastale depositata in data 19.05.1999, modifiche nella conformazione di alcuni ambienti interni (Allegato G2 - Planimetrie) e nello specifico: diversa posizione porta letti 2 e 3; diversa conformazione wc e bagno a seguito della realizzazione di un box doccia in muratura; diversa posizione e inclinazione porta tra disimpegno e pranzo - soggiorno; eliminazione porta pranzo/soggiorno - cucina e realizzazione di un ampio arco in muratura che separa i due ambienti; inserimento porta su vano scala; aumento numero gradini che collegano la veranda del piano terra al piano campagna a quota 0.00 per il motivo già indicato per il piano seminterrato.

Le modifiche individuate non comportano una modifica della classificazione catastale (Allegato B10) ma solo del valore della rendita individuato in quanto risulta variato il numero dei vani catastali essendo la superficie destinata a taverna da considerarsi come superficie netta a destinazione residenziale.

FG 198 PART 227 SUB 2 - Si fa riferimento agli Allegati G3 - G4 - Planimetrie e alle foto dell'Allegato L2- Documentazione fotografica immobili.

PIANO INTERRATO - Risulta variato: il numero dei gradini che conduce al piano terra a causa della maggior altezza fuori terra che il fabbricato ha rispetto alla quota 0.00 del piano di campagna secondo quanto indicato nella Concessione Edilizia N. 27/88 (Allegato I2.g); Risulta variata la posizione delle aperture anche se in modo non rilevante poste lungo il perimetro del piano; è aumentata l'altezza interna del piano che passa dai 2.20 ml previsti nella suddetta concessione ai 2.33 ml rilevati nel corso del sopralluogo effettuato; è mutata la destinazione d'uso degli ambienti in quanto la zona a cui si accede dalla rampa esterna è destinata ora a deposito/lavanderia (Allegato L2 - Foto n.12 - 26/29) mentre la restante parte a cui si accede da una porta che separa i due ambienti è destinata a taverna in cui si distinguono due aree distinte una destinata alla zona pranzo, l'altra a soggiorno (Allegato L2 - Foto n. 18 - 24). In quest'ultima è stata ricavata nello spessore della muratura una nicchia con un ripiano (Allegato L2 - Foto n. 25), è stato realizzato un ampio camino e installato in un apposito alloggiamento un forno (Allegato L2 - Foto n. 23).

PIANO TERRA - Risultano allo stato attuale rispetto alla planimetria catastale depositata in data 19.05.1999, modifiche nella conformazione di alcuni ambienti interni (Allegato G4 - Planimetrie) e nello specifico: diversa conformazione wc e bagno a seguito della realizzazione di un box doccia in muratura (Allegato L2 - Foto n. 39); eliminazione porta pranzo - soggiorno/cucina e realizzazione di un ampio arco in muratura che separa i due ambienti (Allegato L2 - Foto n. 33); inserimento porta su vano scala (Allegato L2 - Foto n. 16); aumento numero gradini che collegano la veranda del piano terra al piano campagna a quota 0.00 per il motivo già indicato per il piano seminterrato.

Le modifiche individuate non comportano una modifica della classificazione catastale (Allegato B11) ma solo del valore della rendita individuato in quanto risulta variato il numero dei vani catastali essendo la superficie destinata a taverna da considerarsi come superficie netta a destinazione residenziale.

FG 198 PART 240 sub 3 - 4/8 - 5. Si fa riferimento agli Allegati G5 - G6 - G7 - Planimetrie e alle foto dell'Allegato L3- Documentazione fotografica immobili.

Rispettivamente avremo:

SUB 3 - STALLA - DEPOSITO - FIENILE

- STALLA:Risulta diversa l'altezza indicata che è H media ml 3.92 ed inoltre sono presenti due finestre a sinistra dell'ingresso principale non rilevate nella planimetria catastale (Allegato L3 - Foto n. 8 - 9 - 13/19);

- DEPOSITO:Risulta diversa l'altezza indicata che è H media ml 3.17 ed inoltre è presente sul fondo una piccola finestra (Allegato L3 - Foto n. 13);

- FIENILE: Risulta diversa l'altezza indicata che è H media ml 4.41 ed inoltre il pilastro centrale è arretrato rispetto alla posizione indicata nella planimetria catastale. Infine sul lato destro dell'immobile è presente una tettoia di circa mq 24 in stato fatiscente per la quale non si ritiene opportuno prevedere l'inserimento nella planimetria catastale aggiornata ma di cui in fase di stima si prevederà la demolizione ed il relativo costo (Allegato L3 - Foto n. 9 - 12).

SUB 4/8 - MAGAZZINO AGRICOLO

Risulta diversa l'altezza indicata che è H media ml 4.80. Al volume originario oggetto delle richieste di condono L.47/85 N. 9449 parte (vedi paragrafo dedicato alla Regolarità Edilizia), è stata aggiunta una ulteriore tettoia che è stata rilevata ma non è sanabile in quanto ai sensi del vigente PTPR parte di essa ricade nella fascia di rispetto del vicino Canale Cicerchia (Allegato L3 - Foto n. 20 - 26 - Allegato M1).

SUB 5 - POLLAIO/PORCILE

Risulta diversa l'altezza indicata che è H media ml 1.95 ed inoltre sono diverse le dimensioni dell'immobile, il posizionamento e le dimensioni delle aperture di cui quattro non sono segnalate sulla planimetria catastale e si trovano sul prospetto posteriore del fabbricato. Si rileva poi sul suo lato destro la presenza di una piccola tettoia di superficie pari a circa 10.00 mq utilizzata come legnaia che è stata rilevata ma di cui visto lo stato di degrado non si ritiene di dover procedere all'inserimento nell'aggiornamento della planimetria catastale (Allegato L3 - Foto n.27 - 31).

Per ciò che riguarda i terreni fg 198 part.lla sub 322 - 323 - 318 - 331 non esiste per lo più corrispondenza tra la coltura indicata nelle visure catastali (Allegati B17 - B18 - B19 - B20) e quella ad oggi esistente in quanto i terreni sono in gran parte incolti e solo in piccola parte seminati a foraggio per bestiame o ad ortaggi.

Si allega certificato di destinazione urbanistica (Allegato E10).

Si segnala l'esistenza di una serra insistente sul fg 198 part.lla 323 che è stata rilevata e per la cui descrizione si rimanda al capitolo dedicato alle Caratteristiche Costruttive prevalenti. La serra è stata posizionata sul lotto attraverso il rilievo strumentale eseguito in data 25.06.2015 (Allegato M3).

Si fa rilevare che c'è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza, quella contenuta nelle planimetrie catastali, quella contenuta nel pignoramento e quella risultante dallo stato dei luoghi accertato a seguito dei sopralluoghi effettuati.

A seguito del rilievo dello stato dei luoghi eseguito (Allegato D1/D3) e a fronte delle modifiche riscontrate rispetto alle planimetrie catastali depositate in data 18.05.1999 (Allegato B3 - B4 - B5 - B6 - B7) sono stati predisposti i DOCFA per il fg 198 part 240 sub 3 - 4/8 - 5 con cui è stata aggiornata la situazione catastale allo stato attuale dei luoghi (Allegato M4 - M5 -M6).

Si fa rilevare a proposito dell'immobile FG 198 PART 240 sub 3 che:

si è rilevata discordanza tra le quantità indicata per ciò che riguarda la Superficie Lorda rilevata pari a mq 200,90 (Allegato G5) e alla cubatura pari a Mc 574.85, rispetto a quanto illustrato negli elaborati

grafici della pratica di condono L.47/85 N. 9449 parte e a quanto illustrato nella Concessione Edilizia N. 27/88 in cui il fienile di superficie pari a mq 86.88 è descritto come struttura "aperta". La Superficie Utile rilevata pari a mq 145.61 risulta inoltre inferiore ai 150.00 mq di consistenza del manufatto riportati nella visura catastale depositata in data 18/05/1999.

Si fa rilevare a proposito dell'immobile FG 198 PART 240 sub 4 che:

quanto rilevato per ciò che riguarda la Superficie Lorda rilevata pari a mq 166.05 (Allegato G6) e la cubatura pari a Mc 664.20 concordano con quanto illustrato negli elaborati grafici della pratica di condono L.47/85 N. 9449 parte a meno dell'ulteriore tettoia abusiva realizzata a ridosso del magazzino agricolo che occupa una superficie di circa mq 53.45. Nella Concessione Edilizia N. 27/88 il fabbricato era individuato come un fienile aperto di superficie pari a mq 160.00. Lo stato attuale è conforme inoltre con quanto dichiarato negli elaborati della pratica di condono anche rispetto alla Superficie Utile pari a circa mq 150.00 che è quanto riportato anche a proposito della consistenza del manufatto nella visura catastale depositata in data 18/05/1999. La planimetria è stata aggiornata aggiungendo la tettoia suddetta non sanabile di cui si deve prevedere in fase di stima la demolizione con il relativo costo. Nella stima dovrà essere inserita inoltre la valutazione della corte di pertinenza esclusiva del manufatto (Fg 198 Part 240 Sub 8) di superficie pari a circa 715 mq ridotta allo stato attuale a circa 660 mq per la presenza della tettoia abusive.

Si fa rilevare a proposito dell'immobile FG 198 PART 240 sub 5 che:

si è rilevata discordanza tra la quantità indicata per ciò che riguarda la Superficie Lorda rilevata pari a mq 19.11 (Allegato G7) e alla cubatura pari a Mc 37.26 inferiori sia rispetto a quanto illustrato negli elaborati grafici della pratica di condono L.47/85 N. 9449 parte sia rispetto a quanto riportato nella Concessione Edilizia N. 27/88. Lo stato attuale è invece conforme rispetto alla Superficie Utile pari a mq 15.76 pari circa ai 15.00 mq riportati a proposito della consistenza del manufatto nella visura catastale depositata in data 18/05/1999.

Si fa rilevare infine che in fase di stima dovrà essere valutata anche la corte dei sub 3 e 5 individuata nell'elaborato planimetrico come sub 7 (Allegato B2) Bene Comune Non Censibile di circa 930 mq per la cui descrizione si rimanda al capitolo dedicato alle Caratteristiche costruttive prevalenti.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Il compendio immobiliare pignorato deriva da una maggiore consistenza originaria, frazionata e ceduta ai soggetti Debitori con Atto di compravendita Notaio Coppola di Latina (Allegato C1.h - C1.i) senza che siano subentrate successive variazioni rispetto a quanto vincolato con il pignoramento.

PATTI

Sono stati richiesti all'Ufficio Anagrafe del Comune di Latina i certificati di residenza e stato di famiglia e i certificati di matrimonio dei Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** (Allegato E1 - E4 - E5 - E7 - E8).

Da essi risulta che:

- il Sig. **** Omissis **** dallo stato di famiglia risulta essere residente in via Lentisco con il coniuge Sig.ra **** Omissis **** con la quale risulta essere in regime di separazione dei beni e la figlia **** Omissis **** (Allegato E4). Il Sig. **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis **** hanno contratto matrimonio in data 03.09.1994 in Villa di Briano (CE) (Allegato E7). L'abitazione a cui ci si riferisce è quella identificata al Fg 198 Part 227 sub 1.

- il Sig.**** Omissis **** dallo stato di famiglia risulta residente in via Lentisco n. 9 insieme al coniuge Sig.ra **** Omissis **** con la quale risulta essere in regime di separazione dei beni e ai figli **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** (Allegato E5). Il Sig. **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis **** hanno contratto matrimonio in data 04.12.1993 in Latina (Allegato E8). L'abitazione a cui ci si riferisce è quella identificata al Fg 198 Part 227 sub 2.

Per ciò che riguarda gli immobili Fg 198 Part. 240 sub 3 - 4/8 - 5 si rimanda al paragrafo dedicato allo Stato di occupazione dell'immobile.

CONDIZIONI

L'immobile Fg 1998 Part 227 Sub 1 è occupato dal Debitore Sig.**** Omissis **** e dal suo nucleo familiare in quanto il Sig.**** Omissis **** risulta proprietario dell'immobile a seguito di Atto di Compravendita Notaio Coppola di Latina del 07.05.2007 (Allegato C1.h - C1.i).

L'immobile Fg 1998 Part 227 Sub 2 di proprietà del Debitore Sig.**** Omissis **** a seguito di Atto di Compravendita Notaio Coppola di Latina del 07.05.2007 (Allegato C1.h - C1.i), è occupato attualmente dalla **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** e C.F. **** Omissis **** che ha stipulato un contratto di Locazione Ultrannovenale a rogito Notaio Enzo Becchetti in data 12.07.2012 Rep. 20720 Racc 10829 registrato presso l'Ufficio del Registro di Latina il 01.03.2013 e trascritto presso l'Ufficio delle Entrate di Latina il 06.08.2012 N, 10043 Vol 1T (Allegato C1.q).

PARTI COMUNI

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

L'accesso agli immobili e ai terreni di proprietà dei Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** avviene attraversando via Lentisco. Su questa strada (ex poderale) è stata costituita una servitù di passaggio con atto Notaio Orsini del 28/11/1973. La strada è descritta all'art. 5 del predetto atto nel modo seguente: "....servitù di passaggio su una striscia di terreno della larghezza di metri lineari 4 (quattro), che si diparte dalla strada poderale già esistente, attraversa il mappale 26, devia verso il mappale 14, ripiega di nuovo verso il mappale 26 fino a raggiungere il mappale 53, attraversa il mappale 25 di proprietà del Sig.**** Omissis ****, raggiunge ed attraversa il mappale 24 e deviando verso ovest raggiunge il mappale 52 e lo attraversa fino a raggiungere il mappale 51....." (Allegato C1.b).

Rispetto ai beni Fg 198 Part 240 sub 3 - 5 si rileva l'esistenza di un'area identificata come Fg 198 Part 240 sub 7 indicata come Bene Comune Non Censibile ai sub 3 e 5. Essa rappresenta la corte degli annessi agricoli che costituiscono parte dell'Azienda Agricola di cui sono titolari i Debitori come risulta a tutt'oggi dalla Visura effettuata presso la Camera di Commercio di Latina (Allegato E9).

Rispetto al bene Fg 198 part 240 sub 4 si rileva l'esistenza di una corte di esclusiva pertinenza indicata come sub 8 annessa al fabbricato e graffata catastalmente ad essa come è visibile nella relativa planimetria catastale (Allegato B6).

SERVITÙ

Risultano le seguenti servitù:

Servitù di passaggio atto Notaio Orsini del 28/11/1973. La strada Lentisco su cui è istituita la servitù è descritta all'art. 5 del predetto atto nel modo seguente: "....servitù di passaggio su una striscia di terreno della larghezza di metri lineari 4 (quattro), che si diparte dalla strada poderale già esistente, attraversa il mappale 26, devia verso il mappale 14, ripiega di nuovo verso il mappale 26 fino a raggiungere il mappale 53, attraversa il mappale 25 di proprietà del Sig.**** Omissis ****, raggiunge ed

attraversa il mappale 24 e deviando verso ovest raggiunge il mappale 52 e lo attraversa fino a raggiungere il mappale 51....." (Allegato C1.b).

Servitù di elettrodotto a favore di ENEL S.P.A. contro **** Omissis **** - Atto Notaio Antonio Alfonsi su Fg. 198 part. 25 costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 19.04.1994 Rep. 43506 trascritto il 22.04.1994 RG 7120 RP 4804 (Allegato C1.d).

Sentenza di servitù di elettrodotto Tribunale di Latina del 03.12.2011 trascritta il 18.03.2013 RG 5806 RP 4006 a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** (Allegato C1.p). Alla data della notifica e trascrizione della sentenza il Sig. **** Omissis **** aveva già venduto i beni rispetto ai quali viene emessa la sentenza (Fg 198 part. Ie 322 - 323) ai figli **** Omissis **** e **** Omissis **** con atto di compravendita Notaio Coppola Rep. n. 47.278 del 04.05.2007 (Allegato C1.h - C1.i).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Di seguito verrà descritto il bene individuato al Fg 198 Part 227 Sub 1 di proprietà esclusiva del Sig. **** Omissis **** e successivamente quello al Fg 198 Part 227 Sub 2 di proprietà esclusiva del Sig. **** Omissis **** per passare infine ai beni Fg 198 Part 240 Sub 3 - 4/8 - 5 di proprietà 1/2 ciascuno dei Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****.

FOGLIO 198 PARTICELLA 227 SUB 1 - 2

Fondazioni: Travi e pilastri in c.a.

Esposizione: Nord/Est - Nord/Ovest

Altezza interna utile: Piano Seminterrato ml 2.38 (sub 1)/2.33 (sub 2)- Piano Terra ml 2.80

Str. verticali: Pilastri c.a.

Solai: Latero - cemento

Copertura: Tetto a falde in muratura

Manto di copertura: Tegole marsigliesi - Non coibentato

Pareti esterne ed interne: Muratura a cassetta con cortina in laterizio all'esterno - Tramezzi interni in forati intonacati e tinteggiati

Pavimentazione interna: Monocottura - Gres porcellanato - Marmo

Infissi esterni ed interni: Esterni in alluminio e doppi vetri - Interni in legno

Scala: Cemento armato

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Non a norma

Terreno esclusivo: Giardino e terreno di pertinenza abitazione

Posto auto: Posto scoperto su area di proprietà e posto auto coperto nel garage seminterrato per il sub 1; Posto scoperto su area di proprietà per il sub 2.

1. FOGLIO 198 PARTICELLA 227 SUB 1

Per la documentazione fotografica relativa alla descrizione di questa unità immobiliare si rimanda all'Allegato L1 - Documentazione Fotografica Immobili.

L'immobile di proprietà del Sig.**** Omissis **** fa parte di un fabbricato costituito da due unità immobiliari distinte e simmetriche composte da un piano seminterrato destinato da progetto (C.E. N. 27/88) a magazzino e deposito attrezzi agricoli e da un piano fuori terra destinato ad abitazione posizionato nel tratto conclusivo di via Lentisco (Allegato L1 - Foto n. 1 - 2) in un'area di piano H cioè Zona Agricola secondo quanto previsto dal Piano Regolatore di Latina.

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche ed in un buono stato di manutenzione.

E' esposto a nord - est e per ciò che riguarda la sua collocazione geografica e le modalità per raggiungerlo attraverso le principali vie di comunicazione si rimanda a quanto illustrato nel capitolo Dati Generali ed Ubicazione e agli estratti dell'Allegato A - Localizzazione.

Si specifica però che Via Lentisco da cui si accede all'immobile fg 198 part. 227 sub 1 e 2 e ai terreni di proprietà dei Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** è una strada su cui è stata istituita una servitù di passaggio con atto Notaio Orsini del 28/11/1973 (Allegato C1.b).

I mezzi comunali non servono via Lentisco, nè sono presenti servizi commerciali o di altra tipologia per l'uso dei quali si deve raggiungere la vicina città di Latina o il lido.

Il fabbricato (Allegato L1 - Foto n. 3) fa parte di un intervento edilizio con cui sono state realizzate con C.E. N. 27/88 due unità immobiliari contigue ma indipendenti ciascuna dotata al suo interno di un proprio corpo scala che collega i due piani su cui esse si sviluppano.

Il fabbricato ha una struttura in cemento armato; i solai sono in latero-cemento; il tetto è a falde ed è ricoperto da tegole marsigliesi e nel pacchetto murario non è presente alcun tipo di coibentazione; le pareti esterne sono rivestite a cortina e il pacchetto murario è quello illustrato nella relazione relativa all'isolamento termico del fabbricato redatta dall'Ing. **** Omissis **** (Allegato I2.e) in cui viene attestata la conformità alle leggi vigenti all'epoca della costruzione.

Il fabbricato è caratterizzato sul prospetto principale da una veranda coperta a cui si accede attraverso due brevi scale poste alle estremità laterali che conducono dal piano campagna all'ingresso delle due abitazioni.

Gli infissi esterni del piano terra sono in alluminio con doppi vetri, zanzariere, avvolgibili in pvc con velette isolate; i portoncini di ingresso sono in legno.

Le aperture del piano seminterrato dell'unità immobiliare fg 198 part. 227 sub 1 presentano griglie anti intrusione in ferro ma sono prive di infissi.

Nella zona del tetto che appartiene all'unità immobiliare oggetto della presente descrizione (sub 1 di proprietà del Sig. **** Omissis ****) sono presenti due canne fumarie: la prima a sinistra (Allegato L1 - Foto n. 4) contigua a quella gemella dell'unità immobiliare sub 2,nsi trova nella cucina dell'appartamento e non è utilizzata e una seconda a destra a cui corrisponde all'interno il camino collocato nell'ampia taverna del piano seminterrato (Allegato L1 - Foto n. 26).

E' stato realizzato per tutto il fabbricato un adeguato sistema di smaltimento delle acque meteoriche attraverso il posizionamento di canali di gronda e dei relativi pluviali (Allegato L1 - Foto n. 3 - 5).

Sono state verificate le distanze dell'immobile dai fondi confinanti e dai fabbricati fg 198 part.240 sub 4 e 5 sempre di proprietà dei Debitori e dal fabbricato insistente sul fg 198 part. 130 (Allegato M2).

E' stato inoltre verificato tramite rilievo strumentale (Allegato M1) il distacco dal prospiciente Canale Cicerchia e dal vicino Elettrodotto al fine di verificare l'insistenza o meno del fabbricato nelle rispettive fasce di rispetto così come dettato dalla normativa di settore. In relazione a ciò si rimanda al capitolo dedicato alla Regolarità Edilizia.

Si rileva inoltre che non esistono recinzioni vere e proprie con le proprietà confinanti ma solo in alcuni casi la separazione è costituita da semplici paletti in ferro annegati in un cordolo in cemento armato tra i quali è collocata una rete metallica. Per lo più nel caso dei terreni non esiste alcun tipo di delimitazione.

All'esterno dell'immobile sul prospetto che da su via Lentisco c'è un'ampia area a giardino (Allegato M3) non particolarmente curata in cui sono presenti alcuni tipi di piante ornamentali e da frutto (Allegato L1 - Foto n. 3).

Un breve percorso sterrato conduce all'ingresso dell'unità immobiliare sub 1 di proprietà del Sig.**** Omissis **** posto sulla veranda che caratterizza come detto il prospetto anteriore del fabbricato e a cui si accede attraverso una scala in travertino delimitata da ringhiere e da un cancelletto in ferro (Allegato L1 - Foto n. 6 - 7). All'interno della veranda è stata predisposta una separazione fittizia dall'unità immobiliare contigua sub 2 (Foto n. 8). Il percorso sterrato suddetto conduce anche alla rampa con quale è possibile accedere al piano seminterrato dove è collocata la zona destinata a deposito e garage (Allegato L1 - Foto n. 9). Questa rampa non era presente nel progetto di cui alla C.E. N. 27/88 ma per un'analisi dettagliata delle difformità riscontrate tra il progetto e lo stato dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati si rimanda al capitolo Regolarità Edilizia e Dati Catastali.

Tutto il fabbricato è circondato da un marciapiede leggermente rialzato rispetto alla quota di campagna e rivestito con pavimentazione lapidea in cui si rilevano in più punti fenomeni di distacco dal sottofondo e dalle pareti del fabbricato con possibile pregiudizio delle murature perimetrali di quest'ultimo a causa della possibilità di infiltrazioni d'acqua (Allegato L1 - Foto n. 11). Il marciapiede è stato realizzato anche a ridosso dei muretti laterali che delimitano la rampa di accesso al garage (Allegato L1 - Foto n. 12).

Nella zona retrostante dell'immobile in un'area poco curata e in cui tra l'altro è depositato in modo disordinato materiale di vario genere, è stato collocato in posizione interrata il pozzo per l'approvvigionamento idrico delle due unità immobiliari riparato sotto una struttura provvisoria e fatiscente e i bomboloni per l'alimentazione delle due caldaie autonome di cui ciascuna unità immobiliare è dotata (Allegato L1 - Foto n. 13 - 14). Si rileva che rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici della C.E. N. 27/88 la posizione in cui è stato realizzato il pozzo è diversa (Allegato I2.h) ed inoltre agli atti non risulta alcun documento che attesti la conformità in merito a quanto preventivamente autorizzato dalla USL con parere del 15.05.1987 ovvero l'allaccio alla rete idrica e al depuratore comunale. Ciò nonostante la denuncia della costruzione del pozzo a cui avrebbe dovuto far seguito l'accertamento della potabilità dell'acqua a mezzo Laboratorio Provinciale di Igiene e Profilassi (Allegato I2.a) è stata denunciata alla Provincia di Latina con apposita documentazione del 29.06.1995 (Allegato I4.c). Si rileva infine a ridosso degli elementi appena descritti la realizzazione di un muretto in cemento armato con paletti su cui si presuppone dovesse essere collocata una rete metallica posto a delimitazione di quest'area dal terreno retrostante ma allo stato attuale visibilmente pericolante (Allegato L1 - Foto n. 15).

Anche per ciò che riguarda lo scarico delle acque bianche e nere esiste difformità rispetto a quanto illustrato negli elaborati della C.E. N. 27/88 (Allegato I2.h). La posizione in cui la Fossa Imhoff è stata collocata è diversa. In realtà essa si trova di fronte al fabbricato oggetto della presente relazione al di là del vialetto sterrato che conduce alle due unità immobiliari nell'area che degrada verso il Canale Cicerchia su terreno di proprietà del Sig.**** Omissis **** e più precisamente sulla part. 323 del fg 198 (Allegato L1 - Foto n. 16).

Le acque bianche vengono convogliate dopo essere state raccolte nei pozzetti posti lungo il perimetro del fabbricato verso il vicino fosso di campagna posto a confine con la part. 240. Per le acque nere è stata predisposta come detto una fossa biologica con il relativo pozzetto di cacciata collegato ad un sistema di canali disperdenti in sub - irrigazione che non risulta essere stata autorizzata dagli enti preposti e allo stato attuale a quanto riferisce il Sig. **** Omissis **** viene pulita con cadenza annuale.

Si fa rilevare che nel corso del sopralluogo del 25.03.2015 il Debitore Sig. **** Omissis **** ha fatto rilevare alla sottoscritta la presenza di un tombino nel piano seminterrato della sua abitazione fg 198 part. 227 sub 1 in cui confluisce la raccolta anche delle acque di risulta dell'unità immobiliare fg 198 part. 227 sub 2 di proprietà dell'altro Debitore Sig. **** Omissis **** (Allegato L1 - Foto n. 17).

Ciò verrà richiamato dalla scrivente nel capitolo dedicato alla stima a proposito dei fattori che determineranno il valore degli immobili facenti parte del compendio oggetto di pignoramento.

Il piano seminterrato dell'unità immobiliare fg 198 part 227 sub 1 è costituito da un garage con retrostante zona deposito a cui si accede dall'esterno attraverso la rampa di cui si è detto in precedenza chiusa da una basculante in metallo. In una parte di questo ambiente è stata ricavata una zona lavanderia ed è stata realizzata una doccia in muratura (Allegato L1 - Foto n.18 - 21). A questo ambiente garage/deposito si accede anche dall'interno attraverso una porta che lo separa dalla zona taverna (Allegato L1 - Foto n. 22). La taverna è collegata al piano terra dell'unità immobiliare attraverso una scala aperta rivestita in travertino (Allegato L1 - Foto n. 23). L'ampio spazio di cui è costituita la taverna è stato destinato in parte a soggiorno in cui si rileva la presenza di un camino e di una nicchia ricavata nello spessore delle murature perimetrali del fabbricato usata come alloggiamento della tv (Allegato L1 - Foto n. 24 - 27) e in parte ad un'ampia zona pranzo (Allegato L1 - Foto n. 28 - 29).

L'altezza utile interna del piano è pari a ml. 2,38.

Gli impianti di questo piano non sono a norma o quantomeno essendo stati realizzati diversi anni fa non sono da ritenersi conformi alla normativa di settore ad oggi vigente.

Si rileva che il riscaldamento della taverna come del pranzo - soggiorno del piano terra sono le sole zone dell'unità immobiliare riscaldate attraverso l'utilizzo di termoconvettori ad aria (Allegato L1 - Foto n. 30) mentre in tutti gli altri ambienti il riscaldamento è garantito da un impianto autonomo con caldaia esterna alimentata a gas metano fornito dal bombolone collocato nella zona posteriore del fabbricato che va ad alimentare i terminali costituiti da radiatori collocati nei vari ambienti del piano terra.

Lo stato complessivo dei locali del piano interrato come è possibile vedere dalla documentazione fotografica allegata, si può definire buono per la zona taverna dotata di pavimenti in monocottura di qualità discreta e pareti tinteggiate in buone condizioni e sufficiente per lo spazio destinato a garage/deposito dove sarebbero necessarie opere di ordinaria manutenzione visto che comunque lo stato delle murature non presenta rilevanti problematiche dovute ad umidità o dissesto statico.

Al piano terra dell'unità immobiliare si accede attraverso una veranda pavimentata con un materiale di qualità discreta ed in buone condizioni, delimitato dal giardino esterno a quota inferiore da ringhiere in metallo (Allegato L1 - Foto n. 8). L'ingresso avviene attraverso un portoncino in legno non blindato che introduce direttamente nel pranzo - soggiorno dell'appartamento (Allegato L1 - Foto n. 31 - 35). Da qui, a sinistra, attraverso un arco in muratura si accede alla cucina (Allegato L1 - Foto n. 36 - 37) in cui si apre una porta da cui si ha immediato accesso alla scala che conduce al piano seminterrato (Allegato L1 - Foto n. 38 - 41). A ridosso della zona pranzo una porta a vetri conduce nel disimpegno (Allegato L1 - Foto n. 42 - 43) su cui si distribuiscono gli ambienti della zona notte costituiti da una camera da letto matrimoniale, due altre camere da letto singole e due bagni di cui uno dotato di vasca e l'altro di doccia in muratura (Allegato L1 - Foto n. 44 - 49).

Tutti gli ambienti presentano pavimenti in gres e nel caso dei bagni rivestimenti di discreta qualità, sanitari di porcellana, pareti tinteggiate, porte in legno.

Per tutti gli ambienti sono garantite buone condizioni di illuminazione e areazione grazie al fatto che il fabbricato ha una buona esposizione.

L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a ml. 2,80.

Anche gli impianti di questo piano non sono a norma o quantomeno essendo stati realizzati diversi anni fa sono da ritenersi non conformi alla normativa di settore ad oggi vigente.

Lo stato complessivo dei locali del piano terra come è possibile vedere dalla documentazione fotografica allegata si può definire buono.

Per ciò che riguarda le irregolarità riscontrate sia al piano seminterrato che al piano terra tra quanto riportato nelle planimetrie catastali depositate in data 18.05.1999 presso l'Agenzia del Territorio e quanto riscontrato a seguito dei sopralluoghi del 04.02.2015 e 25.03.2015 si rimanda al capitolo dei Dati Catastali.

Le proprietà esclusive del Sig.**** Omissis **** consistono inoltre nei terreni: Fg 198 part. 323 e 331 per i quali si allega Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato E10). Per entrambi i fondi vale l'osservazione che a differenza della destinazione a Seminativo/Seminativo Irrigativo (sub 323) e Seminativo (sub 331) individuate nelle rispettive visure catastali (Allegati B19 - B20), allo stato attuale esse risultano non coltivate e a detta dello stesso Debitore Sig.**** Omissis **** su solo una parte di esse viene coltivato foraggio per il bestiame. Dalla documentazione fotografica che si allega si rileva lo stato di degrado dei fondi non compatibile con l'occupazione stessa del Debitore e la sua qualifica di imprenditore agricolo (Allegato L1 - Foto n. 50 - 56). L'irrigazione del fondo Fg 198 Part 323 dovrebbe essere garantita dal pozzo realizzato a seguito della documentazione presentata agli uffici preposti della Provincia di Latina in data 29.06.1995 dal padre del Debitore Sig.**** Omissis **** in cui è possibile individuare proprio sul fondo in oggetto la presenza del pozzo (Allegato I4.b).

Si rileva inoltre sul terreno fg 198 part 323 la presenza di una serra che è stata rilevata e posizionata a seguito del rilievo strumentale effettuato in data 25.06.2015 (Allegato L1 - Foto n. 52 - 57 - 58 - Allegato M3) e la presenza di baracche e materiale posto in modo disordinato sui fondi.

L'irrigazione del fondo Fg 198 Part 331 doveva essere garantita dal pozzo realizzato a seguito della documentazione presentata agli uffici preposti della Provincia di Latina in data 29.06.1995 dal padre del Debitore Sig.**** Omissis **** (Allegato I4.). Il pozzo che si trova ad oggi sulla proprietà del Sig.**** Omissis **** come affermato nel corso del sopralluogo del 17.06.2015 dal Debitore Sig.**** Omissis **** non serve all'irrigazione dei terreni Fg 198 Part 331 del Sig.**** Omissis **** e Part 318 di proprietà del Sig.**** Omissis **** e neanche gli immobili Fg 198 Part 240 Sub 3 - 4/8 - 5 dell'Azienda Agricola tuttora legalmente operante come risulta dalla Visura effettuata dalla scrivente presso la Camera di Commercio di Latina (Allegato E9) di proprietà di entrambi i Debitori.

Si sottolinea infine la poca cura in cui sono tenute le essenze arboree presenti sui terreni, lo stato di abbandono delle scoline e comunque di tutti quegli elementi che garantiscono il corretto drenaggio dei fondi agricoli e la loro coltivabilità. In generale si può affermare che esiste uno stato globale di cattiva manutenzione generale dell'azienda agricola di cui sono intestatari i due Debitori Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** per la cui descrizione nel dettaglio si rimanda di seguito al punto 3.

2. FOGLIO 198 PARTICELLA 227 SUB 2.

Per la documentazione fotografica relativa alla successiva descrizione si rimanda all'Allegato L2 - Documentazione fotografica immobili.

L'immobile di proprietà del Sig.**** Omissis **** distinto al NCEU del Comune di Latina al Fg 198 Part 227 sub 2, fa parte di un fabbricato costituito da due unità immobiliari distinte e simmetriche composte da un piano seminterrato destinato da progetto (C.E. N. 27/88) a magazzino e deposito attrezzi agricoli e da un piano fuori terra destinato ad abitazione posizionato nel tratto conclusivo di via Lentisco (Foto n. 1/4) in un'area di piano H cioè Zona Agricola secondo quanto previsto dal Piano Regolatore di Latina.

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche ed in un buono stato di manutenzione.

E' esposto a nord – ovest e per ciò che riguarda la sua collocazione geografica e le modalità per raggiungerlo attraverso le principali vie di comunicazione si rimanda a quando illustrato nel capitolo Dati Generali ed Ubicazione e agli estratti dell'Allegato A – Localizzazione.

Il fabbricato (Foto n. 3) come detto fa parte di un intervento edilizio con cui sono state realizzate con C.E. N. 27/88 due unità immobiliari contigue ma indipendenti ciascuna dotata al suo interno di un proprio corpo scala che collega i due piani su cui esse si sviluppano.

Per i caratteri generali della costruzione si rimanda e resta valido quanto detto a proposito della Part 227 sub 1.

Il fabbricato come detto è caratterizzato sul prospetto principale da una veranda coperta a cui si accede attraverso due brevi scale poste alle estremità laterali del fabbricato che conducono dal piano campagna all'ingresso delle due abitazioni. Per ciò che riguarda l'immobile Fg 198 Part 227 sub 2 si vedano le foto dell'Allegato L2 – N. 4 - 5.

Gli infissi esterni del piano terra sono in alluminio con doppi vetri, zanzariere, avvolgibili in pvc con vele isolate; il portoncino di ingresso è in legno.

Le aperture del piano seminterrato dell'unità immobiliare Fg 198 part. 227 sub 2 presentano griglie anti intrusione in ferro ma sono prive di infissi.

Nella zona del tetto che appartiene all'unità immobiliare oggetto della presente descrizione (sub 2 di proprietà del Sig. **** Omissis ****) sono presenti quattro canne fumarie: la prima a destra (Allegato L2 - Foto n. 3) contigua a quella gemella dell'unità immobiliare sub 1, si trova nella cucina dell'appartamento e non è utilizzata; alle altre tre corrispondono all'interno il camino e il forno collocati nell'ampia taverna del piano seminterrato (Allegato L2 - Foto n. 20 - 23) e il camino collocato nel soggiorno del piano terra (Allegato L2 – Foto n. 32).

E' stato realizzato per tutto il fabbricato un adeguato sistema di smaltimento delle acque meteoriche attraverso il posizionamento di canali di gronda e dei relativi pluviali (Allegato L2 - Foto n. 3 – 4 – 7 – 8 - 10).

Per ciò che riguarda le distanze dell'immobile dai fondi confinanti e dai fabbricati fg 198 part.240 sub 4 e 5 e dal fabbricato insistente sul fg 198 part 130 così come per il distacco dal prospiciente Canale Cicerchia e dal vicino Elettrodotto al fine di verificare l'insistenza o meno del fabbricato nelle rispettive fasce di rispetto vale quanto detto per l'unità immobiliare sub 1 ed il riferimento è sempre al rilievo strumentale effettuato in data 25.06.2015 (Allegato M1 - M2 - M3).

Anche rispetto alle recinzioni si ribadisce quanto affermato per l'unità immobiliare sub1. All'esterno dell'immobile sul prospetto che da su via Lentisco e a lato del fabbricato esiste un'ampia area a giardino non particolarmente curata in cui sono presenti alcuni tipi di piante ornamentali e da frutto (Allegato L2 - Foto n. 5 – 13 – 14 - 15).

Un breve percorso sterrato conduce all'ingresso dell'unità immobiliare sub 2 di proprietà del Sig.**** Omissis **** posto sulla veranda che caratterizza come detto il prospetto anteriore del fabbricato e a cui si accede attraverso una scala in travertino delimitata da ringhiere e da un cancelletto in ferro (Allegato L2 - Foto n. 4 - 5). All'interno della veranda è stata predisposta una separazione fittizia dall'unità immobiliare contigua sub 1 (Allegato L1 – Foto n. 8). Il percorso sterrato suddetto conduce anche alla rampa con quale è possibile accedere al piano seminterrato dove è collocata la zona destinata a deposito/lavanderia (Allegato L2 - Foto n. 9 – 11 - 12). Questa rampa non era presente nel progetto di cui alla C.E. N. 27/88 ma per un'analisi dettagliata delle difformità riscontrate tra il progetto e lo stato dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati si rimanda al capitolo Regolarità Edilizia.

Tutto il fabbricato è circondato da un marciapiede leggermente rialzato rispetto alla quota di campagna e rivestito con pavimentazione lapidea (Allegato L2 - Foto n. 5 - 7 - 8). Il marciapiede è stato realizzato anche a ridosso dei muretti laterali che delimitano la rampa di accesso al garage (Allegato L2 - Foto n. 9 - 10).

Nella zona retrostante dell'immobile in un'area poco curata e in cui tra l'altro è depositato in modo disordinato materiale di vario genere, è stato collocato in posizione interrata il pozzo per l'approvvigionamento idrico delle due unità immobiliari riparato sotto una struttura provvisoria e fatiscente e i bomboloni per l'alimentazione delle due caldaie autonome di cui ciascuna unità immobiliare è dotata (Allegato L2 - Foto n. 6 - 7).

Per ciò che riguarda il pozzo, l'allaccio delle rete idrica e il sistema di smaltimento delle acque bianche e nere si rimanda a quanto detto in precedenza a proposito dell'unità immobiliare sub 1 poiché il pozzo e le reti sono state predisposti a servizio di ambedue i fabbricati all'atto delle richiesta della concessione edilizia n. 27/88.

Le aperture del piano seminterrato dell'unità immobiliare fg 198 part. 227 sub 2 presentano griglie anti intrusione in ferro ma sono prive di infissi.

Il piano seminterrato dell'unità immobiliare fg 198 part 227 sub 2 è costituito da una zona deposito/lavanderia a cui si accede dall'esterno attraverso la rampa di cui si è detto in precedenza chiusa da una basculante in metallo. In una parte di questo ambiente è stata ricavata una doccia in muratura (Allegato L2 Foto n. 11 - 26/29). A questo ambiente si accede anche dall'interno attraverso una porta che lo separa dalla zona taverna (Allegato L2 - Foto n. 24 - 29). La taverna è collegata al piano terra dell'unità immobiliare attraverso una scala rivestita in travertino nel cui sottoscala è stato realizzato un ripostiglio (Allegato L2 - Foto n. 16 - 17 - 18 - 22). L'ampio spazio di cui è costituita la taverna è stato destinato in parte a soggiorno in cui si rileva la presenza di un camino, di un forno e di una nicchia ricavata nello spessore delle murature perimetrali del fabbricato usata come alloggiamento della tv (Allegato L2 - Foto n. 23 - 25) e in parte ad un'ampia zona pranzo (Allegato L2 - Foto n. 18 - 21).

L'altezza utile interna del piano è pari a ml. 2,33.

Gli impianti di questo piano non sono a norma o quantomeno essendo stati realizzati diversi anni fa non sono da ritenersi conformi alla normativa di settore ad oggi vigente.

Si rileva che sia nella taverna così come al piano terra il riscaldamento è garantito da un impianto autonomo con caldaia esterna alimentata a gas metano fornito dal bombolone collocato nella zona posteriore del fabbricato che va ad alimentare i terminali costituiti da radiatori collocati nei vari ambienti (Allegato L2 - Foto n. 6 - 8).

Lo stato complessivo dei locali del piano interrato come è possibile vedere dalla documentazione fotografica allegata, si può definire buono per la zona taverna dotata di pavimenti in monocottura di qualità discreta e pareti tinteggiate in buone condizioni e sufficiente per lo spazio destinato a deposito/lavanderia dove sarebbero necessarie solo opere di ordinaria manutenzione visto che comunque lo stato delle murature non presenta rilevanti problematiche dovute ad umidità o dissesto statico.

Al piano terra dell'unità immobiliare si accede attraverso una veranda pavimentata con un materiale di qualità discreta ed in buone condizioni, delimitato dal giardino esterno a quota inferiore da ringhiere in metallo (Allegato L2 - Foto n. 4). L'ingresso avviene attraverso un portoncino in legno non blindato che introduce direttamente nel pranzo/soggiorno dell'appartamento dotato di camino in muratura (Allegato L2 - Foto n. 30/32). Da qui, a sinistra, attraverso un arco in muratura si accede alla cucina (Allegato L2 - Foto n. 33/34) in cui si apre una porta da cui si ha immediato accesso alla scala che conduce al piano seminterrato (Allegato L2 - Foto n. 16/17). A ridosso della zona pranzo una porta a vetri conduce nel disimpegno (Allegato L2 - Foto n. 31/38) su cui si distribuiscono gli ambienti della

zona notte costituiti da una camera da letto matrimoniale, due altre camere da letto e due bagni di cui uno dotato di vasca e l'altro di doccia in muratura (Allegato L2 - Foto n. 35/37 - 39/40).

Tutti gli ambienti presentano pavimenti in gres e nel caso dei bagni rivestimenti di discreta qualità, sanitari di porcellana, pareti tinteggiate, porte in legno.

Per tutti gli ambienti sono garantite buone condizioni di illuminazione e areazione grazie al fatto che il fabbricato ha una buona esposizione.

L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a ml. 2,80.

Anche gli impianti di questo piano non sono a norma o quantomeno essendo stati realizzati diversi anni fa sono da ritenersi non conformi alla normativa di settore ad oggi vigente. Esiste un unico condizionatore per il raffrescamento dell'aria collocato nel disimpegno della zona notte la cui macchina esterna è collocata sul prospetto posteriore dell'unità immobiliare (Allegato L2 - Foto n. 8 - 38).

Lo stato complessivo dei locali del piano terra come è possibile vedere dalla documentazione fotografica allegata si può definire buono.

Per ciò che riguarda le irregolarità riscontrate sia al piano seminterrato che al piano terra tra quanto riportato nelle planimetrie catastali depositate in data 18.05.1999 presso l'Agenzia del Territorio e quanto riscontrato a seguito del sopralluogo del 17.06.2015 si rimanda al capitolo dei Dati Catastali.

Le proprietà esclusive del Sig.**** Omissis **** consistono inoltre nei terreni: Fg 198 part. 322 e 318 per i quali si allega Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato E10). Per entrambi i fondi vale l'osservazione che a differenza della destinazione a Seminativo/Seminativo Irrigativo (sub 322) e Seminativo (sub 318) individuate nelle rispettive visure catastali (Allegati B17 - B18), allo stato attuale esse risultano per lo più non coltivate e a detta dello stesso Debitore Sig.**** Omissis **** su solo una parte del terreno sub 322 si coltivano così come verificato all'atto del sopralluogo, angurie. Dalla documentazione fotografica che si allega si rileva lo stato incolto dei fondi non compatibile con l'occupazione stessa del Debitore e la sua qualifica di imprenditore agricolo (Allegato L2 - Foto n. 41 - 43). L'irrigazione del fondo Fg 198 Part 322 dovrebbe essere garantita dal pozzo realizzato a seguito della documentazione presentata agli uffici preposti della Provincia di Latina in data 29.06.1995 dal padre del Debitore Sig.**** Omissis **** in cui è possibile individuare la presenza del pozzo (Allegato 14.b).

L'irrigazione del fondo Fg 198 Part 318 doveva essere garantita dal pozzo realizzato a seguito della documentazione presentata agli uffici preposti della Provincia di Latina in data 29.06.1995 dal padre del Debitore Sig.**** Omissis **** (Allegato 14.). Il pozzo che si trova ad oggi sulla proprietà del Sig.**** Omissis **** come affermato nel corso del sopralluogo del 17.06.2015 dal Debitore Sig.**** Omissis **** non serve all'irrigazione del terreno Fg 198 di sua proprietà e neanche gli immobili Fg 198 Part 240 Sub 3 - 4 - 5 dell'Azienda Agricola tuttora legalmente operante come risulta dalla Visura effettuata dalla scrivente presso la Camera di Commercio di Latina (Allegato E9) di proprietà di entrambi i Debitori.

In generale si può confermare come già detto in precedenza che esiste uno stato globale di cattiva manutenzione generale dell'azienda agricola di cui sono intestatari i due Debitori Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** così come degli immobili da cui essa dovrebbe essere servita che di seguito si descrivono.

3. FOGLIO 198 PARTICELLA 240 SUB 3 - 4/8 - 5.

I beni in oggetto di proprietà dei Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** sono quelli individuati al NCEU del Comune di Latina al Fg 198 Part. 240 sub 3 - 4 - 5. I fabbricati sub 3 e 5 così come la corte di pertinenza Sub 7 fanno parte dell'azienda agricola che il padre dei Debitori Sig. **** Omissis ****

costituisce a seguito di Licenza di Costruzione n. 9787 del 24.11.1966 (Allegato I1.a). Ad essi si aggiungono altri fabbricati tra cui il sub 4 con la relativa corte di pertinenza esclusiva sub 8 a cui si riferisce la richiesta di Condono Edilizio L. 47/85 N. 9449 (parte) del 26/04/86 il cui iter amministrativo non è stato portato termine e per cui si rimanda al capitolo della Regolarità Edilizia.

I fabbricati che interessano il presente procedimento di proprietà dei Debitori sono quelli descritti nell'Atto di Compravendita Notaio Coppola del 04.05.2007 (Allegato C1.h e C1.i) e meglio individuabili nell'elaborato planimetrico redatto dall'Arch.**** Omissis **** depositato presso l'Ufficio Tecnico Erariale del Comune di Latina in data 18.05.1999 (Allegato B2).

Da Via Lentisco su cui è stata istituita una servitù di passaggio con atto Notaio Orsini del 28/11/1973 (Allegato C2) si accede agli immobili fg 198 part. 240 sub 3 - 4 - 5 attraverso una strada delimitata da un cancello che attraversa la proprietà del Sig.**** Omissis **** padre dei Debitori (Allegato L3 - Foto n. 5) e conduce oltre alle sue proprietà (Sub 1 e 2) anche alla corte dei Sub 3 e 5. Questa strada che insiste ora sul sub 6 doveva essere collocata tra i sub 2 e 4 e doveva costituire strada di accesso e corte di pertinenza identificata con il sub 7 così come risulta dall'elaborato planimetrico, dei sub 3 e 5. Allo stato attuale invece come visibile dalla documentazione fotografica (Allegato L3 - Foto 6 - 7), l'area è chiusa su via Lentisco da una recinzione e sulla sua area sono piantati alcuni alberi da frutto.

Per raggiungere gli immobili attraverso le principali vie di comunicazione si rimanda a quando illustrato nel capitolo Dati Generali ed Ubicazione e agli estratti dell'Allegato A - Localizzazione.

Si procede quindi alla descrizione dei singoli beni: SUB 3 - Stalla - Deposito - Fienile; SUB 5 - Pollaio; SUB 7 - B.C.N.C ai SUB 3 e 5 (corte); SUB 4 - Capannone Agricolo; SUB 8 - corte esclusiva SUB 4.

1. SUB 3 - STALLA - DEPOSITO - FIENILE.

L'immobile è esposto a nord/ovest e sud/est. E' composto da tre corpi di fabbrica contigui.

Il primo dei tre corpi è la stalla realizzata con mura perimetrali in blocchetti di tufo intonacate all'esterno e all'interno e tinteggiate (Allegato L3 - Foto 8 - 13/15). Il tetto a due falde è stato realizzato con travetti di cemento e forati e coperto con tegole marsigliesi. L'ingresso alla stalla avviene attraverso un portone in ferro che introduce nel primo dei due ambienti di cui essa è costituita ed è illuminato da quattro aperture con infissi che presentano telai in ferro e vetri. Da questo primo ambiente che era destinato al ricovero del bestiame, attraverso un'apertura posta in posizione centrale nel muro di separazione tra i due ambienti si passa nel secondo ambiente privo di aperture verso l'esterno ad esclusione di una porta in ferro che permette di accedere alla corte su cui insistono il deposito e il fienile. L'altezza media è pari a ml. 3.92. Il fabbricato è in cattive condizioni di manutenzione e non è più utilizzato come stalla per il bestiame e allo stato attuale è utilizzato come deposito di materiale di vario genere e di macchinari agricoli (Allegato L3 - Foto 14/15 - 18/19). Il pavimento è in battuto di cemento. Le condizioni generali del manufatto come detto manifestano una condizione di degrado generale: gli intonaci e le tinteggiature sono in pessime condizioni; il tetto necessita di urgente manutenzione, è privo di sistema per lo smaltimento delle acque meteoriche e all'interno la sua struttura è a vista (Allegato L3 - Foto 16/17); i portoni in ferro e le aperture oltre ad essere di qualità mediocre sono in cattive condizioni. L'impianto elettrico e quello idrico sono fatiscenti e sicuramente non a norma.

Il secondo corpo è costituito da un deposito con pareti esterne in blocchetti di tufo non intonacate sia all'esterno che all'interno ma solo sbruffate a cemento (Allegato L3 - Foto 13). Il tetto è ad una sola falda ed è stato realizzato con lastre in ondolit. Il pavimento è in battuto di cemento. L'altezza media è pari a ml. 3.17. L'ingresso al magazzino avviene attraverso un portone in ferro fatiscente che introduce all'interno in un ambiente in cui sono presenti due aperture di cui una sul prospetto anteriore e una sul prospetto posteriore di dimensioni molto ridotte prive di infissi. Non sono presenti impianti. Il fabbricato è in pessime condizioni di manutenzione e allo stato attuale è utilizzato come deposito di materiale di vario genere.

Il terzo corpo è costituito da un fienile aperto sul lato che dà sulla corte di pertinenza (Fg 198 part 240 sub 7) (Allegato L3 – Foto n. 9/11). Il fabbricato è composto da una zona in muratura con pareti in parte in blocchetti di tufo intonacate e tinteggiate sia all'esterno che all'interno e in parte sul lato del prospetto posteriore da elementi in laterizio forati in modo tale garantire illuminazione e areazione all'interno. Il tetto di questa parte del fabbricato è a due falde coperto con tegole marsigliesi. Nella parte anteriore completamente aperta a meno di un pilastro centrale, è appoggiata una tettoia sostenuta da tre pilastri circolari in cemento, coperta con una struttura composta da travetti in legno e rivestita con lastre in ondolit. Il pavimento di tutto il fabbricato è in battuto di cemento. Non esistono impianti. Il fabbricato è privo di sistema per lo smaltimento delle acque meteoriche. L'altezza media del fabbricato è pari a ml. 4.41, mentre l'altezza sottotrave della tettoia è di ml 3.31. Il fabbricato è in cattive condizioni di manutenzione e allo stato attuale è utilizzato oltre che come fienile anche come deposito di materiale di vario genere. Addossato a questo terzo corpo si trova una ulteriore tettoia (Allegato L3 – Foto n. 12) dai caratteri fatiscenti sotto la quale viene accatastato materiale di vario tipo. La tettoia che occupa una superficie di circa mq 24 è stata rilevata nel corso del sopralluogo del 17.06.2015 ma non si è proceduto ad accatastarla viste le sue condizioni di degrado e pertanto se ne dovrà predisporre in fase di stima la demolizione e valutare i relativi costi.

2. SUB 4 – CAPANNONE AGRICOLO.

L'immobile è esposto a nord/ovest e sud/est. L'altezza media è pari a ml. 4.80. Il capannone che era destinato ad ospitare materiale e macchinari connessi alla conduzione agricola del fondo, è stato realizzato abusivamente e pertanto per esso è stato richiesto condono ai sensi della L. 47/85. L'iter amministrativo della pratica allo stato attuale non è stato ancora concluso. Come risulta dal Certificato di idoneità statica a firma dell'Arch. **** Omissis **** del 24.06.1991 (Allegato I3.h), il fabbricato ha strutture portanti in ferro sia per quanto riguarda la parte in elevazione che per quella orizzontale. Le fondazioni dei ritti in ferro sono costituite da plinti in c.a. collegati tra loro e posati su terreno di maggior consistenza. La pavimentazione è costituita da un battuto di cemento con maglia di ferro elettrosaldato al suo interno. Le strutture in elevazione sono costituite da ritti in ferro tipo IPE 160, mentre la tamponatura perimetrale è in blocchetti di cemento ed argilla espansa non portanti. I blocchetti sono legati tra loro da malta cementizia. Su uno dei lati maggiori e su uno di quelli minori vi sono delle aperture di accesso al capannone chiuse da portoni in metallo (Allegato L3 – Foto 20/22). Le strutture orizzontali sono costituite da capriate circolari in ferro. Sulle travature sono bullonate n. 10 correnti longitudinali in ferro che costituiscono l'appoggio delle lastre di copertura in ondolit. Le condizioni generali del manufatto sono di un buono stato di manutenzione. Esiste l'impianto elettrico che comunque non è a norma. L'interno del magazzino è utilizzato come ricovero di macchinari agricoli ma anche di comuni autoveicoli oltre che come deposito di materiale di vario genere (Allegato L3 – Foto n. 25/26). Addossata al lato destro del fabbricato si rileva la presenza di un'ampia tettoia anch'essa abusiva e usata per il ricovero di macchinari e materiale di vario tipo (Allegato L3 – Foto 23/24). La tettoia che è stata rilevata nel corso del sopralluogo del 04.02.2015 occupa una superficie pari a circa mq 53.45. La tettoia insiste come il capannone in parte in zona vincolata di PTPR (Allegato H1) ma non essendo stata denunciata con la pratica N. 9449 parte poichè realizzata successivamente, non è sanabile e se ne dovrà predisporre in fase di stima la demolizione valutandone i relativi costi.

3. SUB 5 – POLLAIO/PORCILE.

L'immobile è esposto a est/ovest (Allegato L3 - Foto 27/29). L'altezza media è pari a ml. 1,95. Le pareti sono in blocchetti di tufo intonacate al rustico all'esterno e all'interno. La copertura è a due falde coperte con lastre di metallo. Il fabbricato è diviso in tre box chiusi ognuno da portoncini in metallo sul prospetto anteriore e quattro aperture (tre finestrelle e un portoncino) prive di infissi sulla prospetto posteriore. Il pavimento è in battuto di cemento. Le condizioni generali del manufatto sono di un cattivo stato di manutenzione: gli intonaci esterni sono in pessime condizioni così come il tetto, i portoncini e le aperture sul prospetto posteriore di cui una risulta chiusa da assi di legno. Addossata al lato destro del fabbricato si rileva la presenza di una tettoia fatiscente usata come legnaia di dimensioni pari a circa 10 mq rilevata ma non accatastata viste le sue condizioni di fatiscenza e

pertanto se ne dovrà predisporre in fase di stima la demolizione e valutare i relativi costi.(Allegato L3 - Foto 30/31). Nel fabbricato non esistono impianti.

4. SUB 7 – B.C.N.C ai SUB 3 e 5 (CORTE).

Il bene non è individuato nel compendio oggetto di pignoramento ma costituisce corte di esclusiva di pertinenza dei beni suddetti pertanto se ne descrive di seguito lo stato attuale. Si rileva che non esistono recinzioni dei beni illustrati in precedenza se non per il tratto su via Lentisco che riguarda i beni Fg 198 part 240 sub 1 – 6 che non sono oggetto del presente procedimento. La recinzione prosegue lungo una porzione del Fg 198 part 240 sub 7 fino ad una porzione del Fg 198 part 240 sub 8 di pertinenza del sub 4. La recinzione è costituita da basso cordolo di cemento con sovrastanti paletti e rete in metallo che allo stato attuale, come detto in precedenza impedisce l'accesso alla corte di pertinenza del Fg 198 part 240 sub 3 e 5 (Allegato B2). Tutta la corte di pertinenza dei fabbricati sub 3 e 5 è poco curata. Vi sono materiali di vario genere dispersi su tutta l'area che confermano che come si è rilevato a proposito della coltivazione dei terreni agricoli non vi sia una attuale attività dell'Azienda Agricola di cui i Debitori risultano titolari.

5. SUB 8 – B.C.N.C. (CORTE ESCLUSIVA SUB 4).

Il bene è individuato nel compendio oggetto di pignoramento quale particella graffata al bene sub 4 di cui costituisce corte di esclusiva pertinenza. Si rileva che non esistono recinzioni e che come per la corte di pertinenza degli altri fabbricati anche in questo caso si può rilevare un cattivo stato di manutenzione di tutto l'insieme. Anche qui vi sono materiali di vario genere dispersi su tutta l'area che denotano la pessima conduzione attuale dell'Azienda Agricola di cui i Debitori risultano titolari.

A proposito di questa si fa rilevare infine che:

- Per ciò che riguarda l'approvvigionamento idrico usato a servizio dei fabbricati descritti si rimanda a quanto detto in precedenza e alle richieste di autorizzazione dei pozzi inoltrate in data 29.06.1955 agli uffici preposti della Provincia di Latina (Allegato I4).
- Non esiste allaccio al depuratore comunale.
- Le acque bianche si riversano direttamente sul terreno e da qui confluiscono verso il vicino fosso di campagna e le scoline limitrofe senza che siano stati predisposti pozzetti di raccolta.
- Per le acque nere è stata predisposta come detto una fossa biologica con il relativo pozzetto di cacciata collegato ad un sistema di canali disperdenti in sub – irrigazione che non risulta essere stata autorizzata dagli enti preposti.

4. TERRENI FOGLIO 198 PARTICELLE 322 - 323 - 318 - 331

Oltre a quanto illustrato in precedenza si rimanda al capitolo Dati catastali, alle visure catastali (Allegati B17 - B18 - B19 - B20) ed al contenuto del Certificato di destinazione urbanistica (Allegato E10) oltre che alla valutazione finale del loro valore così come verrà descritta nel capitolo Stima.

5. Sul terreno Fg 198 Part. 323 allo stato attuale dei luoghi insiste una serra (Allegato L1 - Foto n. 57/58) di tipo semplice destinata alla coltivazione di ortaggi. La serra si definisce di tipo semplice in quanto è costruita in legno e film di plastica e non ha i caratteri di una struttura permanente. Allo stato attuale non è utilizzata in quanto al suo interno sono presenti solo erbacce e i resti oramai non edibili di una vecchia coltura. In fase di stima si predisporrà la sua rimozione ed il relativo costo.

L'immobile Fg 1998 Part 227 Sub 1 risulta occupato da:

**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****

**** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****

**** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****



L'immobile Fg 1998 Part 227 Sub 2 risulta occupato da:

**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****

**** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****

**** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****

**** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****

**** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****

L'immobile Fg 1998 Part 227 Sub 1 è occupato dal Debitore Sig.**** Omissis **** e dal suo nucleo familiare in quanto il Sig.**** Omissis **** risulta proprietario dell'immobile a seguito di Atto di Compravendita Notaio Coppola di Latina del 07.05.2007 (Allegato C1.h - C1.i).

L'immobile Fg 1998 Part 227 Sub 2 di proprietà del Debitore Sig.**** Omissis **** a seguito di Atto di Compravendita Notaio Coppola di Latina del 07.05.2007 (Allegato C1.h - C1.i), è occupato attualmente dalla **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** e CF **** Omissis **** che ha stipulato un contratto di Locazione Ultrannuale a rogito Notaio Enzo Becchetti in data 12.07.2012 Rep. 20720 Racc. 10829 registrato presso l'Ufficio del Registro di Latina il 01.03.2013 e trascritto presso l'Ufficio delle Entrate di Latina il 06.08.2012 N. 10043 Vol 1T (Allegato C1.q). Il Contratto ha validità trentennale a partire dal 12.07.2013 fino al 12.06.2042. Poiché il contratto di locazione è posteriore alla trascrizione del pignoramento ovvero al 14.05.2013 (Allegato C2.s) si ritiene che esso sia opponibile alla procedura esecutiva.

Il canone di locazione include oltre all'immobile Fg 198 Part 227 sub 2 anche il terreno ad esso vincolato come da Atto d'Obbligo con il Comune di Latina Notaio Coppola del 03.05.2007 (Allegato C1.g) identificato al Fg 198 Part 322 ed il terreno Fg 198 Part 318.

Il canone annuo da corrispondere al Sig.**** Omissis **** da parte della suddetta Società è stabilito in € 6000,00 annui. Ai sensi dell'ex art. 2923, comma 3 c.c. rilevando la sottoscritta l'inadeguatezza della somma stabilita tra le parti nel suddetto contratto rispetto al reale valore dei beni, procederà nel determinare il valore degli immobili e dei terreni come individuati in precedenza, come se essi fossero liberi da qualsiasi vincolo locativo.

Infine si specifica che alla luce di quanto risulta dallo stato di famiglia del Sig. **** Omissis **** non esiste un provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge iscritto sui registri dello stato civile in quanto egli risulta ancora legalmente coniugato con la Sig.ra **** Omissis ****.

Gli immobili Fg 198 Part 240 Sub 3 - 4/8 - 5 costituiscono l'insieme dei fabbricati a cui fa capo l'azienda agricola dei Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** (Allegato E9) e sono costituiti da un fabbricato composto da tre distinti corpi collegati tra loro: una stalla attualmente non occupata da bestiame, un deposito e un fienile; un capannone agricolo con annessa tettoia aperta occupato attualmente da macchinari necessari alla conduzione dei fondi agricoli ma anche da automobili e

materiale di vario genere e da un pollaio/porcile dove sono presenti alcuni animali da cortile (Allegato L3 - Documentazione fotografica immobili).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1965 al 04/05/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Varcasia	08/11/1965	9774	2518
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Registro Velletri	02/12/1965		7848
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Latina	29/11/1965	2982	46
Dal 28/11/1973	**** Omissis ****	Regolamento di rapporti di servitù prediale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Orsini	28/11/1973	64617	4300
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	21/12/1973	12962- 12963 - 12964 - 12965	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Latina	18/12/1973	8045	71-11
Dal 03/11/1987 al 03/05/2007	**** Omissis ****	Atto Obbligo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaella Mandato	03/11/1987	47028	4918
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Registro Latina	30/11/1987		13597
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Latina	17/11/1987	2594	II
Dal 08/04/1994	**** Omissis ****	Servitù di Elettrodotta per cabina trasformazione ENEL			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Alfonsi	08/04/1994	43446	10114
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Latina	22/04/1994	7120	4804
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/10/2001 al 01/10/2001	**** Omissis ****	Contratto Affitto Terreno Agricolo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Associazione Imprenditori Agricoli Latina	02/10/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate Latina	03/10/2001	6958	3
Dal 19/08/2003	**** Omissis ****	Determinazione N. 198/2003 per richiesta di autorizzazione al frazionamento e trasferimento terreno vincolato			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Latina - Servizio Edilizia Privata	19/08/2003	47249	21434
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/05/2007	**** Omissis ****	Atto Obbligo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Coppola	03/05/2007	47.249	21.434
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia delle Entrate Latina	07/05/2007	18319	8596
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate Latina	07/05/2007	4105	
Dal 04/05/2007	**** Omissis ****	Contratto di mutuo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Coppola	04/05/2007	47.279	21.455
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate Latina	07/05/2007	4110	
Dal 04/05/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Coppola	04/05/2007	47.278	21.454
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Latina	07/05/2007	18320	8597
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate Latina	07/05/2007	4107	
Dal 15/11/2011	**** Omissis ****	Costituzione Fondo Patrimoniale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Umberto Nasoni	15/11/2011	74.704	12.388
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Latina	18/11/2011	15452	IT
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate Latina	18/11/2011	27347	18642

Dal 03/12/2011	**** Omissis ****	Sentenza N. 3178/11 - Costituzione servitù elettrodotto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale Latina	03/12/2011	4427/11	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/07/2012	**** Omissis ****	Locazione Ultrannovenale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Becchetti Enzo	12/07/2012	20720	10829
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro Latina	01/03/2013	4525	3188
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate Latina	06/08/2012	10043	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si specifica che il Contratto di Affitto dei terreni agricoli stipulato tra la Sig.ra **** Omissis **** e il Sig. **** Omissis **** non riguarda i terreni oggetto di pignoramento di proprietà dei Debitori Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** figli del Sig. **** Omissis **** ma è stato inserito in quanto agli atti la Sig.ra **** Omissis **** risulta quale uno dei Creditori intervenuti.

Si specifica che la Determinazione N. 198/2003 costituisce un passaggio obbligato con cui poi successivamente è stato possibile al Sig. **** Omissis **** vendere ai propri figli **** Omissis **** e **** Omissis **** le proprietà oggetto dell'atto di Compravendita Notaio Coppola del 04.05.2007 preceduto a sua volta da Atto d'Obbligo Notaio Coppola del 03.05.2007 che sostituisce l'Atto d'Obbligo Notaio Mandato del 03.11.1987 che vincola i terreni fg 198 part. l. 322 - 323 all'immobile fg 198 part. 227 sub 1 e sub 2.

Si specifica che le proprietà individuate nell'atto di Compravendita Notaio Coppola del 04.05.2007 che riguardano il Sig. **** Omissis **** per proprietà 1/1 sono l'immobile fg 198 part. 227 sub 1 e i terreni

fg 198 part. 323 - 331 mentre quelle di proprietà pari a 1/2 sono quelle individuate al fg 198 part. 240 sub 3 - 4/8 - 5.

Si specifica che le proprietà individuate nell'atto di Compravendita Notaio Coppola del 04.05.2007 che riguardano il Sig. **** Omissis **** per proprietà 1/1 sono l'immobile fg 198 part. 227 sub 2 e i terreni fg 198 part. 322 - 318 mentre quelle di proprietà pari a 1/2 sono quelle individuate al fg 198 part. 240 sub 3 - 4/8 - 5.

In relazione al Contratto di mutuo Notaio Coppola del 04.05.2007 viene iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Latina in data 07.05.2007 Ipoteca Volontaria RG 18322 RP 6769.

In relazione alla Sentenza N. 3178/11 relativa alla costituzione di servitù di elettrodotto emessa contro il Sig. **** Omissis **** si fa presente che a questa data il suddetto Sig. **** Omissis **** aveva già con Atto di Compravendita Notaio Coppola del 04.05.2007 venduto ai figli Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** i terreni rispetto ai quali viene costituita la servitù.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Latina aggiornate al 05/02/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Latina il 07/05/2007

Reg. gen. 18322 - Reg. part. 6769

Importo: € 1.300.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 650.000,00

Rogante: Coppola Giuseppe

Data: 04/05/2007

N° repertorio: 47279

N° raccolta: 21455

Note:

LA "BANCA DELLA NUOVA TERRA S.P.A.", CONCEDE A MUTUO E PAGA AI SIGNORI ****Omissis**** e ****Omissis****, CHE IN VIA SOLIDALE TRA DI LORO, ACCETTANO LA SOMMA DI EURO 650.000,00. IL PAGAMENTO DEL MUTUO VIENE EFFETTUATO MEDIANTE ACCREDITAMENTO IN DATA ODIERNA DELLA SOMMA DI EURO 650.000,00 SU APPOSITO CONTO VINCOLATO INFRUTTIFERO INTESTATO ALLA PARTE MUTUATARIA PRESSO LA BANCA MUTUANTE. LA PARTE MUTUATARIA ACCETTA DETTA MODALITA' DI PAGAMENTO E DICHIARA, RICONOSCE E CONFERMA DI AVER RISCOSSO LA SOMMA DI EURO 650.000,00 DELLA QUALE RILASCIATA QUIETANZA. DALLA DATA DI SVINCOLO E FINO ALL'ENTRATA IN AMMORTAMENTO DEL MUTUO DECORRERANNO A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA SULLA SOMMA RISULTANTE A MUTUO GLI INTERESSI SEMESTRALMENTE VARIABILI DETERMINABILI COME SOPRA INDICATO [PER IL CORRENTE SEMESTRE PARI AL 6,351% IN RAGIONE D ANNO]. DETTI INTERESSI SARANNO VERSATI ALLA BANCA MUTUANTE TRAMITE BONIFICO BANCARIO A FAVORE DELLA BANCA DELLA NUOVA TERRA S.P.A., SENZA NECESSITA' DI COMUNICAZIONE SCRITTA DA PARTE DELLA MEDESIMA ALLA SCADENZA DEL 30 GIUGNO 2007. IN CONSEGUENZA DELL'INTERVENUTO ACCREDITO LA PARTE MUTUATARIA RICONOSCE VERO, LIQUIDO E LEGITTIMO IL SUO DEBITO DI EURO 650.000,00 VERSO LA BANCA MUTUANTE E SI OBBLIGA A RESTITUIRE LA SOMMA MUTUATA CON IL SISTEMA DELL'AMMORTAMENTO IN ANNI VENTICINQUE A DECORRERE DAL 1 LUGLIO 2007.

LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA PER SE' E SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA AD EFFETTUARE IL RIMBORSO DELLA SOMMA MUTUATA, SENZA NECESSITA' DI COMUNICAZIONE SCRITTA DA PARTE DELLA BANCA MUTUANTE, MEDIANTE RIMESSA INTERBANCARIA DIRETTA (SISTEMA R.I.D), CORRISPONDENDO NUMERO 50 RATE SEMESTRALI POSTICIPATE E CONSECUTIVE, COMPRENSIVE DI QUOTA CAPITALE ED INTERESSI AL TASSO SEMESTRALMENTE VARIABILE COME SOPRA INDICATO, PAGABILI ALLE SCADENZE DEL 30 GIUGNO E 31 DICEMBRE DI CIASCUNO DEGLI ANNI DEL PERIODO DI AMMORTAMENTO DI CUI LA PRIMA AL 31 DICEMBRE 2007 E L'ULTIMA AL 30 GIUGNO 2032, SULLA BASE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO, SVILUPPATO AL TASSO ANNUO NOMINALE DEL 6,351%, SECONDO IL METODO DELLE RATE COSTANTI PER GIORNI COMMERCIALI (360), DA RITENERSI DEFINITIVO PER QUANTO RIGUARDA LE SCADENZE E GLI IMPORTI DELLA QUOTA CAPITALE E MERAMENTE INDICATIVO PER QUANTO RIGUARDA GLI INTERESSI, ATTESA LA VARIABILITA' DEL TASSO, DOCUMENTO CHE SI ALLEGA SOTTO LA LETTERA "D" ALL'ISCRIVENDO ATTO. L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO(I.S.C.), CALCOLATO CONFORMEMENTE ALLA DISCIPLINA DEL TASSO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG) AI SENSI DELL'ART. 122 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18 SETTEMBRE 1993, N. 385, E RELATIVE DISPOSIZIONI ESECUTIVE, E' ATTUALMENTE DEL 6,591% EFFETTIVO ANNUO. A MAGGIORE GARANZIA DI TUTTE E DI CIASCUNA DELLE PROPRIE OBBLIGAZIONI SPECIFICATE IN TUTTI GLI ARTICOLI DELL'ISCRIVENDO CONTRATTO E DELL'ALLEGATO CAPITOLATO I SIGNORI **** Omissis **** E **** Omissis ****, OGNUNO PER I DIRITTI DI PERTINENZA E SOLIDALMENTE PER L'INTERO, COSTITUISCONO A FAVORE DELLA BANCA DELLA NUOVA TERRA S.P.A. IPOTECA CONVENZIONALE PER LA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 1.300.000,00 PER AMMONTARE DEL CAPITALE, INTERESSI E PER GLI EVENTUALI INTERESSI DI MORA CONTRATTUALI NELLA MISURA DI DUE PUNTI IN PIU' DEL TASSO CONTRATTUALE, PER EVENTUALI SPESE NON PRIVILEGIATE RELATIVE A GIUDIZI SIA DI COGNIZIONE CHE DI ESECUZIONE DIPENDENTI DALL'ISCRIVENDO CONTRATTO, DI TUTTE LE ALTRE VOCI, ACCESSORI, PREMI DI ASSICURAZIONE EVENTUALMENTE ANTICIPATI DALLA BANCA MUTUANTE. TALE IPOTECA GRAVERA' SOPRA I CESPITI SITI NEL COMUNE DI LATINA (LT), VIA LENTISCO, COME RISULTANO DAL QUADRO "B" DELLA PRESENTE NOTA. OGNI SOMMA DOVUTA DALLA PARTE MUTUATARIA A QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DELL'ISCRIVENDO CONTRATTO DI FINANZIAMENTO E NON PAGATA, SIA ESSA RELATIVA AL CAPITALE COME AGLI INTERESSI, SPESE ED ACCESSORI TUTTI, PRODURRA' DI PIENO DIRITTO A FAVORE DELLA BANCA INTERESSI DI MORA AL TASSO DETERMINATO NEL PRESENTE CONTRATTO CON UNA MAGGIORAZIONE DI ULTERIORI 2 PUNTI PERCENTUALI. TALI INTERESSI, DECORRERANNO DI DIRITTO, SENZA BISOGNO DI ALCUNA DIFFIDA NE' MESSA IN MORA, MA SOLTANTO PER L'AVVENUTA SCADENZA DEL TERMINE E SENZA PREGIUDIZIO PER LA BANCA DELLA FACOLTA' DI CONSIDERARE RISOLTO IL PRESENTE CONTRATTO. I MEDESIMI INTERESSI SARANNO DOVUTI ANCHE NEI CASI DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E DI RISOLUZIONE PREVISTI DALL'ISCRIVENDO CONTRATTO. GLI INTERESSI DI MORA SARANNO APPLICATI, SENZA ALCUNA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA, A DECORRERE DALLA DATA DI SCADENZA DELLE RATE RELATIVE AL PIANO DI RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO PER CAPITALE ED INTERESSI, E/O DALLA DATA DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E/O DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO SINO AL MOMENTO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO AI SENSI DELLA DELIBERA DEL CICR DEL 9 FEBBRAIO 2000. E' FATTA COMUNQUE SALVA L'APPLICAZIONE DELLA LEGGE 7 MARZO 1996, N. 108. AD OGNI EFFETTO DI LEGGE LA BANCA MUTUANTE SI AVVARRA' DELLA PROCEDURA PREVISTA DAL T.U. APPROVATO CON DECRETO LEGISLATIVO DEL 1 SETTEMBRE 1993 N. 385. PER L'ESECUZIONE DELL'ISCRIVENDO CONTRATTO, BANCA DELLA NUOVA TERRA S.P.A. (ANCHE AGLI EFFETTI DELLA ISCRIZIONE IPOTECARIA GIUSTA L'ART. 39 DEL CITATO T.U.) ELEGGE DOMICILIO NELLA SUA SEDE IN MILANO (MI), DOVUNQUE SI TROVERA' ED ATTUALMENTE IN VIA BORROMEI, N. 5, ED I MUTUATARI ED I GARANTI IN LATINA (LT), COME IN COMPARIZIONE, ED, IN DIFETTO, PRESSO I BENI IPOTECATI, VALE A DIRE PRESSO LA CASA COMUNALE DI LATINA. AI FINI DELLE COMUNICAZIONI CONNESSE

ALLA PRESENTE OPERAZIONE (FATTE PER LETTERA RACCOMANDATA, O PER TELEFAX CONFERMATO) LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO RISPETTIVAMENTE: - PER LA BANCA: PRESSO GLI UFFICI DELLA SEDE OPERATIVA DI ROMA (RM), VIA BARBERINI, N. 67, 00187 ROMA, TEL. 06/4203791 - FAX 06/42037392; - PER LA PARTE MUTUATARIA ED I GARANTI: PRESSO LA RESIDENZA DICHIARATA IN ATTO (NUMERO DI TELEFONO **** Omissis ****).



Trascrizioni

- **Regolamento di rapporti di servitù prediali**

Trascritto a Velletri il 21/12/1973

Reg. gen. 12962 - 12963 - 12964 - 12965 - Reg. part. 0

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Servitù ENEL S.p.a.**

Trascritto a Latina il 22/04/1994

Reg. gen. 7120 - Reg. part. 4804

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note:

Il Signor **** Omissis **** costituisce a favore dell'ENEL, sugli immobili di sua proprietà, di seguito descritti, la servitù di elettrodotto per installazione di una cabina alta di trasformazione MT/Bt (20 KV/380 V) in muratura locale esterno. L'area soggetta a servitù è sita in Comune di Latina, via Lentisco, già via Cicerchia, ed è riportata al N.C.T. alla partita 38902, in ditta **** Omissis ****, foglio 198, particella 25, parte seminativo, area soggetta a servitù mq 36 (metriquadrati trentasei). Il fondo sul quale viene imposta la servitù sopra specificata, ha confini: **** Omissis **** a due lati, **** Omissis **** e strada campestre di proprietà **** Omissis ****, ed è pervenuto, in maggior consistenza, alla parte concedente in virtù di atto a rogito notaio Varcasia di Latina in data 8/11/1965, Rep. 9774/2513, registrato a Latina il 29/11/1965 al N. 2982, e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Velletri il 2/12/1965 al N. 7848 Reg Part.. A miglior chiarimento di quanto sopra trovasi allegata all'atto che si trascrive sotto la lettera "A" n. 1 planimetria catastale con evidenziata in colore giallo l'area assoggettata a servitù. La servitù costituita con l'atto che si trascrive è inamovibile per espresso patto contrattuale e pertanto la Parte Concedente rinuncia ad avvalersi della facoltà di cui al 4° comma dell'art. 122 del Testo Unico sulle Acque e sugli Impianti Elettrici 11.12.1933, n. 1775.

- **Atto di compravendita**

Trascritto a Latina il 07/05/2007

Reg. gen. 18321 - Reg. part. 8598

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note:

LA PARTE VENDITRICE DICHIARA: * CHE, AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'ART. 9 DEL REGOLAMENTO (CE) 795/2004, LA VENDITA DEI TITOLI DI CUI ALLA LETTERA C DELLA PREMessa DELL'ATTO TRASCRIVENDO, RIGUARDA L'INTERA AZIENDA AGRICOLA; * CHE IL FONDO DI CUI ALLA SUPERIORE LETTERA A DELLA PREMessa RISPONDE AI CRITERI DI AMMISSIBILITA' PREVISTI NELL'ART. 44, COMMA 2, DEL REG. (CE) N. 1782/2003; * CHE, AI FINI DELL'ART. 54 DEL REG. (CE) 1782/2003, CHE ALLA DATA DEL 15 MAGGIO 2003 SUI TERRENI COMPRAVENDUTI ATTUALMENTE COLTIVATI AD ORTAGGI NON VI ERANO COLTURE PERMANENTI, FORESTALI, PASCOLI PERMANENTI NE' GLI STESSI, ALLA STESSA DATA, ERANO UTILIZZATI PER ATTIVITA' NON AGRICOLE. LA PARTE VENDITRICE, INOLTRE,

DA' ATTO CHE IL TRASFERIMENTO DEI TITOLI AVRA' EFFICACIA DECORSE SEI SETTIMANE DALLA COMUNICAZIONE ALL'ORGANISMO PAGATORE CHE SARA' EFFETTUATA IN CONFORMITA' CON QUANTO PREVISTO NELLA CIRCOLARE AGEA.

- **Atto di compravendita**

Trascritto a Latina il 07/05/2007

Reg. gen. 18320 - Reg. part. 8597

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note:

LA PARTE VENDITRICE DICHIARA: * CHE, AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'ART. 9 DEL REGOLAMENTO (CE) 795/2004, LA VENDITA DEI TITOLI DI CUI ALLA LETTERA C DELLA PREMessa DELL'ATTO TRASCRIVENDO, RIGUARDA L'INTERA AZIENDA AGRICOLA; * CHE IL FONDO DI CUI ALLA SUPERIORE LETTERA A DELLA PREMessa RISPONDE AI CRITERI DI AMMISSIBILITA' PREVISTI NELL'ART. 44, COMMA 2, DEL REG. (CE) N. 1782/2003; * CHE, AI FINI DELL'ART. 54 DEL REG. (CE) 1782/2003, CHE ALLA DATA DEL 15 MAGGIO 2003 SUI TERRENI COMPRAVENDUTI ATTUALMENTE COLTIVATI AD ORTAGGI NON VI ERANO COLTURE PERMANENTI, FORESTALI, PASCOLI PERMANENTI NE' GLI STESSI, ALLA STESSA DATA, ERANO UTILIZZATI PER ATTIVITA' NON AGRICOLE. LA PARTE VENDITRICE, INOLTRE, DA' ATTO CHE IL TRASFERIMENTO DEI TITOLI AVRA' EFFICACIA DECORSE SEI SETTIMANE DALLA COMUNICAZIONE ALL'ORGANISMO PAGATORE CHE SARA' EFFETTUATA IN CONFORMITA' CON QUANTO PREVISTO NELLA CIRCOLARE AGEA.

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a Latina il 07/05/2007

Reg. gen. 18319 - Reg. part. 8596

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note:

IL SIGNOR **** Omissis **** SI OBBLIGA A) A VINCOLARE PERMANENTEMENTE A SERVIZIO DELLA PORZIONE DEL FABBRICATO BIFAMILIARE DA ASSEGNARE A **** Omissis **** IL TERRENO SITO NEL COMUNE DI LATINA (LT), VIA LENTISCO, DELLA SUPERFICIE DI MQ. 21.368, MEGLIO DESCRITTO AL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA; B) A VINCOLARE PERMANENTEMENTE A SERVIZIO DELLA PORZIONE DEL FABBRICATO BIFAMILIARE DA ASSEGNARE A **** Omissis **** IL TERRENO SITO NEL COMUNE DI LATINA (LT), VIA LENTISCO, DELLA SUPERFICIE DI MQ. 21.368 MEGLIO DESCRITTO, CONFINATO ED ACCATASTATO AL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA; CONFERMA AD ECCEZIONE DI QUANTO MODIFICATO CON IL TRASCRIVENDO ATTO, TUTTI GLI ALTRI VINCOLI ED IMPEGNI ASSUNTI CON L'ATTO AUTENTICATO DALLA DOTTORESSA RAFFAELLA MANDATO, GIA' NOTAIO IN LATINA, IN DATA 3 NOVEMBRE 1987, REP. 47028/4918, DI CUI ALLA LETTERA A DELLA PREMessa DELL'ATTO TRASCRIVENDO; DICHIARA * CHE I LOTTI DI TERRENO SONO ASSERVITI PERMANENTEMENTE ALLE COSTRUZIONI E NON SONO FRAZIONABILI, NE' ALIENABILI DISGIUNTAMENTE DALLE COSTRUZIONI STESSE; * CHE I TERRENI VINCOLATI NON SONO STATI ASSERVITI AD ALTRE COSTRUZIONI AD ECCEZIONE DEL CITATO ATTO D'OBBLIGO AUTENTICATO DALLA DOTTORESSA RAFFAELLA MANDATO, DI CUI SOPRA, DEL QUALE IL TRASCRIVENDO ATTO COSTITUISCE MODIFICA. IL TRASCRIVENDO ATTO D'OBBLIGO E' IRREVOCABILE SENZA IL CONSENSO ESPRESSO DEL COMUNE DI LATINA.

- **Costituzione Fondo Patrimoniale**

Trascritto a Latina il 18/11/2011

Reg. gen. 27347 - Reg. part. 18642

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note:

**** Omissis **** E **** Omissis ****, CONIUGI A SEGUITO DI MATRIMONIO CONTRATTO IN **** Omissis **** IN DATA **** Omissis **** (ANNO **** Omissis ****), HANNO COSTITUITO UN FONDO PATRIMONIALE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 167 C.C., DESTINANDO A FAR FRONTE AI BISOGNI DELLA FAMIGLIA LE PORZIONI IMMOBILIARI IN COMUNE DI LATINA, VIA LENTISCO, 9, DI PROPRIETA' ESCLUSIVA DEL SIGNOR **** Omissis ****, MEGLIO PRECISATE NEL QUADRO B DELLA PRESENTE. LA PROPRIETA' DEI BENI COSTITUENTI IL FONDO PATRIMONIALE RESTA AL SIGNOR **** Omissis **** CHE NE E' ATTUALMENTE PROPRIETARIO, MENTRE L'AMMINISTRAZIONE DEI BENI STESSI E' REGOLATA DALLE NORME DELL'ARTICOLO 180 DEL CODICE CIVILE. I BENI COSTITUENTI IL FONDO PATRIMONIALE, ANCHE QUALORA ESISTANO FIGLI MINORI, POTRANNO ESSERE ALIENATI, IPOTECATI, DATI IN PEGNO O COMUNQUE VINCOLATI CON IL SOLO CONSENSO DI ENTRAMBI I CONIUGI, SENZA NECESSITA' DI AUTORIZZAZIONE DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA

Si precisa che la trascrizione è registrata alla stesso tempo a favore e contro il Sig. **** Omissis ****.

- **Locazione ultranovennale**

Trascritto a Latina il 09/08/2012

Reg. gen. 18537 - Reg. part. 12958

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note:

L'AFFITTO E' TRA LE PARTI CONVENUTO PER LA DURATA DI ANNI 30 (TRENTA) A PARTIRE DAL 12 LUGLIO 2012 E TERMINERA' IL GIORNO 12 GIUGNO 2042. IL CANONE E' STABILITO IN COMPLESSIVI EURO 180.000 (CENTOOTTANTAMILA) CHE SARA' PAGATO A CURA DELLA PARTE AFFITTUARIA ALLA PARTE LOCATRICE PRESSO IL DOMICILIO DELLA PARTE LOCATRICE A MEZZO DI RATE ANNUALI DI EURO 6.000 (SEIMILA) CIASCUNA, DA CORRISPONDERE ENTRO E NON OLTRE IL 31 DICEMBRE OGNI ANNO. LA PRIMA RATA SARA' VERSATA IL 31 DICEMBRE 2012. PER L'ESECUZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO PRESSO LE RESIDENZE DICHIARATE NEL PRESENTE CONTRATTO.

- **Sentenza di servitù di elettrodotto**

Trascritto a Latina il 18/03/2013

Reg. gen. 5806 - Reg. part. 4006

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note:

CON SENTENZA N. 3178/11 EMESSA IN DATA 03 DICEMBRE 2011 IL TRIBUNALE DI LATINA HA DEFINITIVAMENTE PRONUNCIATO DI COSTITUIRE A FAVORE DEL FONDO APPARTENENTE A **** Omissis ****, SITO IN LATINA, LOCALITA' NASCOSA, STRADA LENTISCO, CENSITO AL FOGLIO 198 PARTT. 333 E 334 UNA SERVITU' DI ELETTRDOTTO A CARICO DEL FONDO APPARTENENTE A **** Omissis **** CENSITO AL FOGLIO 198, PARTT. 322 E 323 CON LE MODALITA' E SECONDO IL TRACCIATO DELINEATO DAL CTU, ING. PAOLO ROSSI, NELL'ELABORATO DEPOSITATO IN DATA 14 APRILE 2009 E NELL'ELABORATO GRAFICO ALL. 1 ALLA RELAZIONE. IN PARTICOLARE TALE TRACCIATO COINCIDE CON IL

MARGINE DESTRO DELLA STRADA LENTISCO E SEGUE IL PERCORSO DELLA SERVITU' DI PASSAGGIO COSTITUITA IN FAVORE DEL FONDO DOMINANTE CON ATTO DEL 28 NOVEMBRE 1973. L'ELETTRODOTTO, AVENTE UNA LUNGHEZZA DI CIRCA 120 M A PARTIRE DALLA CANALIZZAZIONE ESISTENTE DI FRONTE ALL'ABITAZIONE DEL SIGNOR **** Omissis ****, SARA' REALIZZATO CON UNA CANALIZZAZIONE INTERRATA POSTA AD UNA PROFONDITA' DI ALMENO 70 CM.



- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 14/05/2013

Reg. gen. 10339 - Reg. part. 6963

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 19/02/2014

Reg. gen. 4446 - Reg. part. 3411

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: PRECETTO PER EURO COMPLESSIVI 37.016,76.

Annotazioni a trascrizioni

- **Locazione ultranovennale**

Trascritto a Latina il 01/03/2013

Reg. gen. 4525 - Reg. part. 3188

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note:

LA PRESENTE MODIFICA SOLO LA SUPERFICIE DELLA PARTICELLA 322 DEL FOGLIO 198 RIPOSTATO AL CATASTO DEI TERRENI DEL COMUNE DI LATINA ERRONEAMENTE RIPOSTATO NELLA TRASCRIZIONE DEL 09/08/2012 N. DI FORMALITA' 12958 CON UNA SUPERFICIE DI 21 ETTARI 22 ARE E 7 CENTIARE MENTRE E' 2 ETTARI 12 ARE 27 CENTIARE. L'AFFITTO E' TRA LE PARTI CONVENUTO PER LA DURATA DI ANNI 30 (TRENTA) A PARTIRE DAL 12 LUGLIO 2012 E TERMINERA' IL GIORNO 12 GIUGNO 2042. IL CANONE E' STABILITO IN COMPLESSIVI EURO 180.000 (CENTOOTTANTAMILA) CHE SARA' PAGATO A CURA DELLA PARTE AFFITTUARIA ALLA PARTE LOCATRICE PRESSO IL DOMICILIO DELLA PARTE LOCATRICE A MEZZO DI RATE ANNUALI DI EURO 6.000 (SEIMILA) CIASCUNA, DA CORRISPONDERE ENTRO E NON OLTRE IL 31 DICEMBRE OGNI ANNO. LA PRIMA RATA SARA' VERSATA IL 31 DICEMBRE 2012. PER L'ESECUZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO PRESSO LE RESIDENZE DICHIARATE NEL PRESENTE CONTRATTO.

Oneri di cancellazione

Le Iscrizioni e Trascrizioni segnalate saranno oggetto di Cancellazione e/o Annotazione per riduzione dei beni a spese e cura della procedura.

Si rileva nell'ispezione ipotecaria che elenca le formalità relative agli immobili del Fg 198 part 240 sub 3 - 4/8 - 5 la seguente:

ISCRIZIONE del 22/11/2002 - R.P. 4646 RG 28377 Notaio Giuseppe Coppola Rep. 26859 del 21/11/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO rispetto alla

quale risulta: 1.Comunicazione n.288 del 28/08/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 26/05/2007.

Cancellazione totale eseguita in data 28/08/2007 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D. Lgs 385/1993) (Allegato C2.f).

Di seguito la nota a margine dell'iscrizione:

IL "CREDITO AGRICOLO E INDUSTRIALE SPA", IN BASE ALLA DOMANDA PRESENTATA IN DATA 12 SETTEMBRE 2002 ED IN APPLICAZIONE DELLA DELIBERAZIONE ASSUNTA DALLA BANCA IN DATA 20 SETTEMBRE 2002, CONCEDE A TITOLO DI MUTUO AL SIGNOR **** Omissis ****, CHE DICHIARA DI ACCETTARE, LA SOMMA DI EURO 76.000,00. IL FINANZIAMENTO E REGOLATO FINO AL 31 DICEMBRE 2002 AD UN TASSO NOMINALE ANNUO DEL 5,50%. SUCCESSIVAMENTE LA MISURA DEL TASSO NOMINALE ANNUO VARIERA SEMESTRALMENTE SULLA BASE DEL SEGUENTE PARAMETRO: TASSO EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) A SEI MESI CALCOLATO SECONDO IL CRITERIO DEI GIORNI EFFETTIVI - (365) - PER VALUTA IL GIORNO DI INIZIO DI MATURAZIONE DEGLI INTERESSI DI CIASCUN PERIODO (CON ARROTONDAMENTO ALLO 0,005 SUPERIORE), RILEVATO GIORNALMENTE ALLE ORE 11 DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURO PANEL STEERING COMMITTEE). NEL CASO CHE IL GIORNO DI INIZIO DI MATURAZIONE DEGLI INTERESSI CADA IN UN GIORNO NON LAVORATIVO BANCARIO O COMUNQUE IN UN GIORNO DI MANCATA RILEVAZIONE UFFICIALE DEL TASSO SOPRACITATO, PER IL CALCOLO VERRA PRESO A BASE IL TASSO EURIBOR (365) A SEI MESI PER LA PRIMA VALUTA IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVA. LA COMPONENTE FISSA (SPREAD) VIENE STABILITA NELLA MISURA DEL 2,20% ANNUO. SI OBBLIGA LA PARTE MUTUATARIA AD ASSUMERSI GLI ONERI FISCALI DERIVANTI DAL REGIME AGEVOLATIVO (D.P.R. 601/73) DA TRATTENERE IN SEDE DI EROGAZIONE UNITAMENTE ALLA COMMISSIONE DOVUTA PER SPESE DI ISTRUTTORIA. PER IL CALCOLO DEGLI INTERESSI VERRA UTILIZZATO L'ALGORITMO ANNO COMMERCIALE (360) CON DIVISORE (360). LA DITTA MUTUATARIA SI OBBLIGA AD ESTINGUERE IL FINANZIAMENTO IN ANNI 10 DECORRENTI DAL GIORNO 1 GENNAIO 2003 MEDIANTE IL PAGAMENTO DI RATE SEMESTRALI CONSECUTIVE POSTICIPATE DI IMPORTO COSTANTE DI EURO 4.991,05. TALI RATE SARANNO COMPOSTE CIASCUNA DA UNA QUOTA DI INTERESSI CALCOLATI SUL RESIDUO DEBITO AL TASSO TEMPO PER TEMPO VIGENTE SULLA BASE DI QUANTO PRECEDENTEMENTE PATTUITO E DA UNA QUOTA CAPITALE PARI ALLA DIFFERENZA TRA L'IMPORTO DELLA RATA COME SOPRA INDICATO E LA QUOTA INTERESSI COME SOPRA DETERMINATA.

LA DITTA MUTUATARIA DICHIARA DI ACCETTARE ESPRESSAMENTE FIN DA ORA CHE IL TASSO COME SOPRA PATTUITO POSSA VARIARE ANCHE SFAVOREVOLMENTE SULLA BASE DEI PARAMETRI SOPRAINDICATI. PERTANTO, POICHE PER EFFETTO DELLA INDICIZZAZIONE DEL TASSO SULLA BASE DEL PARAMETRO STABILITO ALL'ART. 7 DELL'ATTO ISCRIVENDO, NONCHE DELLA SCELTA DI MANTENERE NEL TEMPO LA RATA COSTANTE SI POTRA DETERMINARE UNA MODIFICA DELLA DURATA DEL RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO, LA DITTA MUTUATARIA PRENDE ATTO CHE L'EVENTUALE DIMINUZIONE DEI TASSI POTRA RIDURRE LA DURATA DEL MUTUO E VICEVERSA - QUALORA A CAUSA DELL'EVENTUALE AUMENTO DEI TASSI NON SI ADDIVENISSE AL RIMBORSO TOTALE DEL CAPITALE EROGATO NEL TERMINE PREVISTO DAL COMMA 1 DEL PRESENTE ARTICOLO - LA DITTA MUTUATARIA SI OBBLIGA A PROSEGUIRE NEL VERSAMENTO DELLA RATA SEMESTRALE, COSI COME SOPRA DETERMINATA, CON LE STESS E CONDIZIONI FINO ALL'ESTINZIONE TOTALE DEL DEBITO. LA PROSECUZIONE DEI VERSAMENTI DELLE RATE NON POTRA COMUNQUE ANDARE OLTRE TRE ANNI LA DURATA ORIGINARIA DEL FINANZIAMENTO COSI COME STABILITA AL COMMA 1 DEL PRESENTE ARTICOLO. QUALORA, DECORSO TALE ULTERIORE TERMINE, IL CAPITALE NON FOSSE TOTALMENTE RIMBORSATO, LA DITTA MUTUATARIA SI OBBLIGA SIN DA ORA A RESTITUIRE INTEGRALMENTE IN UNICA SOLUZIONE TALE RESIDUO DEBITO. QUALORA PER L'EFFETTO DELL'INDICIZZAZIONE DEL TASSO NONCHE DELLA SCELTA DI MANTENERE NEL TEMPO, LA RATA COSTANTE, LA QUOTA DI INTERESSI DOVESSE ECCEDERE L'AMMONTARE DELLA RATA, LA DITTA MUTUATARIA SI OBBLIGA A VERSARE, UNITAMENTE ALLA

RATA, DETTA ECCEDEZA. LA DITTA MUTUATARIA SI IMPEGNA INOLTRE A CORRISPONDERE IL GIORNO PRECEDENTE L'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO GLI INTERESSI SEMPLICI CALCOLATI FINO A TALE DATA SULLA SOMMA MUTUATA AL TASSO CONVENUTO, CON DECORRENZA DALLA DATA DELLO SVINCOLO DEL RETRATTO DEL FINANZIAMENTO. PER TUTTI GLI EFFETTI DEL CONTRATTO ISCRIVENDO, SIA GIUDIZIALI SIA STRAGIUDIZIALI ED ESECUTIVI, LA DITTA MUTUATARIA

E LA PARTE FIDEIUBENTE DICHIARANO ANCHE PER AVENTI CAUSA, DI ELEGGERE DOMICILIO IN LATINA (LT), VIA LENTISCO, N. 9, E DI ACCETTARE LA COMPETENZA DELL'AUTORITA GIUDIZIARIA DI ROMA, MENTRE IL RAPPRESENTANTE DELLA BANCA, AGLI EFFETTI DELLA GARANZIA COME SOPRA CONSENTITA, DICHIARA DI ELEGGERE IL PROPRIO DOMICILIO IN ROMA (RM) PRESSO LA SEDE DELLA BANCA.

NORMATIVA URBANISTICA

Il nuovo PTPR è stato adottato, con Deliberazione di Consiglio Regionale del 31 luglio 2007, n. 41 pubblicata sul Supplemento ordinario n. 15 al Bollettino Ufficiale n. 6 del 14 febbraio 2008.

Con l'approvazione della L.R. 28 Dicembre 2012, n. 16 viene prorogata dal 31 dicembre 2012 al 14 febbraio 2014 e con L. Regionale 26 febbraio 2014, n. 3, art. 1, viene prorogata la scadenza del termine previsto per l'approvazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) al 14 febbraio 2015. La scadenza dell'adozione, ad oggi, con Delibera di Consiglio Regionale del 12 febbraio 2015 è stata prorogata al 14 febbraio 2016.

Inoltre, viene eliminato l'originario termine di efficacia (5 anni) delle misure di salvaguardia che trovano applicazione in pendenza dell'approvazione del PTPR, in conformità a quanto stabilito dal decreto legislativo 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

Sia nella Tavola A (Sistemi ed ambiti di paesaggio) che nella Tavola B (Beni paesaggistici) n° 35 – 400, l'area in questione è individuata come "Paesaggio degli insediamenti urbani", – colore grigio (art. 27 delle NTA).

L'area è interessata da beni paesaggistici e nello specifico: Tav. A il "Sistema del Paesaggio Naturale" individua una "Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua" in cui ricade il Canale Cicerchia che attraversa in parte gli immobili oggetto di esecuzione. Stessa cosa per ciò che riguarda la Tav. B in cui nell'Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1 lettera c D.L.vo 42/04) al punto c) stabilisce una fascia di rispetto di 150 metri per i canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piedi degli argini in cui ricade il Canale Cicerchia che come detto interessa immobili e terreni oggetto della presente relazione (Allegato H1).

Il Canale Cicerchia inoltre già in precedenza ai sensi di quanto si rileva nel PIANO TERRITORIALE PAESISTICO AMBITO TERRITORIALE N. 10 - Latina (approvato con LL.RR. - 6 luglio 98 nn. 24 e 25 suppl. ord. N. 1 al BUR n.21 del 30.07.98) risulta essere inserito tra i "Fiumi torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al TU approvato con RD 1775/37 punto C art. 1 L. 431/85 (come da Tavole E1_3a -E1_3b - E3.2_3a - E3.2_3b).

Con Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13.01.1972 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Latina interessante l'intero territorio Comunale.

La Tav. 8 del P.R.G. di Latina non riporta per l'area oggetto di esecuzione alcun tipo di vincolo poiché l'area ricade nella zona H di piano ovvero "Zona Agricola" ad esclusione di porzione della proprietà rispetto alla quale è presente una fascia di rispetto relativa alla presenza dell'elettrodotto (Allegato H3).

L'art. 10 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Latina individua la Zona H in cui ricadono gli immobili e i terreni oggetto di esecuzione come "RURALE". Tale zona comprende tutto il territorio comunale, con

destinazione agricola cui, si intende conservare sia tale funzione sia l'aspetto caratteristico della campagna pontina. Nella zona H sono consentite le costruzioni necessarie per la conduzione agricola e anche di tipo residenziale. Le costruzioni residenziali non possono sorgere su lotti di superficie inferiori a 10.000 mq e possono avere una cubatura massima di 0,03 mc/mq ed una altezza non superiore a mt 7,50 misurata dal piano di campagna alla linea di gronda, e con distacchi dai confini non inferiori a mt 10. L'indice fondiario viene successivamente portato allo 0,02 mc/mq prima ancora che la suddetta normativa venisse modificata con Delibera di CC n. 203 del 19.12.1994 nel modo che segue:

ARTICOLO 10 – ZONA H – RURALE

Tale zona comprende tutto il territorio comunale, con destinazione agricola cui, si intende conservare sia tale funzione sia l'aspetto caratteristico della campagna pontina.

10.1

In tale zona è consentita la costruzione di edifici destinati alla residenza e di manufatti e impianti connessi all'attività agricola da parte di chiunque, persona fisica o giuridica, abbia titolo e presenti contestualmente un preciso Piano che vincoli a funzione agricola il fondo. Detto piano dovrà essere accompagnato da una relazione tecnica agro-economica, sottoscritto con firma autenticata ai sensi della legge da un tecnico all'uopo abilitato, che riporti le modalità ed i tempi di utilizzazione del fondo e formulato per un periodo temporale minimo di anni cinque.

Nell'ipotesi che gli interventi previsti nel piano di utilizzazione agricola, non siano attuati, per tutto o in parte, le opere edilizie eventualmente realizzate saranno considerate difformi dal progetto approvato e conseguentemente considerate abusive.

Qualora il concessionario dichiari che il piano di utilizzazione agricola, per motivi indipendenti dalla sua volontà, non è attuabile in tutto o in parte, il Comune concederà un nuovo termine, scaduto il quale le opere eventualmente realizzate saranno considerate abusive.

Nel caso di alienazione di un terreno con una concessione edilizia rilasciata sulla base della presente norma, l'atto di vendita dovrà prevedere che l'acquirente subentri negli obblighi assunti dal titolare della concessione stessa.

Le concessioni di che trattasi sono rilasciate previa sottoscrizione di apposito atto d'obbligo unilaterale di durata non inferiore a anni 20 (venti) in cui i concessionari si impegnano per se e per i loro aventi causa, oltre a quanto previsto nel successivo comma 4° ad utilizzare il fondo di pertinenza del fabbricato per fini agricoli. Nello stesso atto d'obbligo saranno previste le sanzioni per il mancato adempimento degli impegni assunti. Gli atti sono trascritti a cura e spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

Sono esonerati dalla presentazione del Piano gli Imprenditori Agricoli a titolo principale, come definiti dalle vigenti disposizioni di legge. Sono altresì consentiti, sull'esistente, interventi di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione e ampliamento secondo le presenti norme.

La disciplina urbanistica da rispettare è la seguente:

EDIFICI RESIDENZIALI

Lotto minimo: mq 20.000 – I.F. = 0.02 mc/mq – Distanza minima dai confini: 15.00 ml – N. max piani fuori terra: n. 2 – H max 7.50 ml alla linea di gronda – Sono consentiti edifici di tipo unifamiliare.

Possono essere realizzate anche residenze plurifamiliari, costituenti comunque un unico organismo edilizio, purché necessarie al fabbisogno del titolare e dei suoi discendenti in linea retta.

Destinazioni d'uso eventuale piano seminterrato: garage, cantina, deposito al servizio della residenza, locali tecnici.

Sono vietate le costruzioni al piano primo realizzate su piano terra in "pilotis".

Il concessionario potrà destinare a corte del fabbricato una estensione massima pari a 5 volte l'area di sedime del fabbricato stesso.

NORMATIVA GENERALE PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI

Copertura a tetto, con altezza max interna al colmo pari a m 1.80 con sottotetto non praticabile. Sono vietati nel sottotetto qualunque locale assimilabile a "volume tecnico".

Superficie max dei balconi e dei porticati pari al 30% della superficie lorda coperta, per singolo piano.

Tutte le costruzioni residenziali devono essere ubicate entro la fascia di ml 50.00 dal limite della fascia di rispetto della viabilità (di cui al D.M. 01.04.1968 n.1404 ed al nuovo Codice della Strada).

EDIFICI NON RESIDENZIALI NECESSARI PER LA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO

Lotto minimo: mq 20.000 - I.F. = 0.05 mc/mq in aggiunta allo 0.02 detto - Distanza minima dai confini = 15.00 m e comunque non inferiore alla H max misurata alla linea di gronda - H max = 7.50 ml alla linea di gronda e/o allo intradosso della copertura ad eccezione in deroga per antenne, canne fumarie, ciminiere e volumi tecnologici - Distanza minima dagli edifici residenziali = 15.00 ml senza alcuna distanza minima tra attrezzature agricole - Sono consentite tettoie su pilastri, aperte almeno su due lati, con una LC max = 1% della superficie di proprietà.

Destinazioni d'uso consentite: stalle, porcilaie, silos, granai, magazzini, depositi, forni, rimesse per macchine ed attrezzi, celle frigorifere, centrali termiche, attrezzature tecnologiche e ambienti per l'immagazzinamento dei prodotti agricoli locali e dello stesso fondo, uffici, spogliatoi, locali mensa aziendale, servizi igienici, ecc.

NORMATIVA GENERALE PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI E PER QUELLI NON RESIDENZIALI

L'area di proprietà, costituente il lotto minimo da asservire alla costruzione con atto d'obbligo registrato e trascritto, deve essere continua e compatta, salvo i casi di separazione dovuti a stradoni poderali e/o consorziali, a fossi o canali e/o canalette consorziali.

L'area da vincolare non può comunque essere inferiore al lotto minimo, indipendentemente dalla cubatura da realizzare.

Gli atti d'obbligo, con i quali vengono asservite le aree, devono impedire la frazionabilità, l'alienabilità ed il trasferimento delle stesse disgiuntamente dalle costruzioni a cui sono asservite, fatti salvi i casi previsti dalla legge.

I medesimi atti d'obbligo dovranno essere disciplinati mediante una convenzione che vincoli la volumetria realizzando oltre che all'area asservita anche alla destinazione d'uso; tali atti dovranno prevedere una durata ed efficacia minima di anni 20 (venti). Revoche o modifiche di tali atti dovranno preliminarmente acquisire il parere del Consiglio Comunale.

.....omissis.....

.....omissis.....

CASI PARTICOLARI PER I QUALI E' CONSENTITA LA CONCESSIONE DI EVENTUALI DEROGHE

E' consentita la concessione di eventuali deroghe alle precedenti normative nei casi in cui si dimostri:

a) Attraverso il piano di utilizzazione agricola e previa l'acquisizione del parere di proporzionalità dell'Assessorato Attività Produttive – Ufficio Agricoltura, la necessità di una volumetria superiore all'indice max di 0.05 mc/mq;

b) Nel caso di costruzione residenziale, la impossibilità di ubicarla all'interno della fascia di ml 50.00;

c) In quei casi in cui, con precedenti costruzioni residenziali e non, non si è utilizzata tutta la cubatura realizzabile con l'indice max di 0.02 mc/mq per residenza e 0.05 per annessi agricoli;

d) La deroga va chiesta contestualmente alla domanda di concessione edilizia e viene concessa dal sindaco su parere espresso dalla Commissione Edilizia.

NORMATIVA SPECIFICA PER LA COSTRUZIONE DI SERRE PER L'AGRICOLTURA

Sono considerate serre, agli effetti della presente normativa, i manufatti stabilmente infissi al suolo, destinati esclusivamente alla protezione di colture agricole specializzate per le quali risultino necessarie condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente ed alle attività orto-floro-fruttovivaistica.

Tali serre sono soggette a concessione edilizia gratuita ai sensi della Legge N. 10/77.

Deve essere assunto, prima del rilascio della concessione, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, l'impegno a non mutare la destinazione d'uso nel periodo di utilizzo.

La superficie lorda coperta non può essere superiore al 75% del terreno di proprietà, e non è richiesto un lotto minimo necessario per la costruzione delle serre.

I manufatti serricoli devono osservare le seguenti distanze minime:

- ml 3.00 dal confine se l'altezza max di gronda è uguale o inferiore a ml 3.00;
- dalle strade pubbliche nel rispetto del D.M. n. 1404/68
- ml 5.00 da fabbricati adibiti a civile abitazione.

L'altezza misurata al colmo delle coperture non deve superare ml 6.50.

E' ammessa la realizzazione di una avanserra di servizio, realizzata con gli stessi materiali idonei per la costruzione delle serre, avente una superficie coperta non superiore al 10% della superficie delle serre e con altezza massima al colmo di ml 7.50 ed alla gronda di ml 5.00.

La superficie coperta della avanserra deve essere computata nel 75% detto in precedenza.

E' inoltre consentita la realizzazione di celle frigorifere e di un locale con destinazione ad uso ufficio, con una superficie massima coperta non superiore a mq 15.00 ed altezza massima in gronda pari a ml 3.00.

Non è invece subordinata né a concessione né ad autorizzazione comunale ma a semplice comunicazione di inizio lavori con allegata planimetria ubicativa e relazione tecnica, la realizzazione di serre semplici in legno e/o tubolari metallici e film di plastica, che non necessitano di opere di fondazione.

NORMA SPECIFICA PER I CASI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, SOPRAELEVAZIONE E AMPLIAMENTO DI FABBRICATI ESISTENTI (esclusi gli interventi per i casali di bonifica e pre-bonifica).

E' ammessa la demolizione e ricostruzione delle case di abitazione e delle pertinenze agricole legittimamente autorizzate per i casi e con le prescrizioni appresso riportate:

a) Demolizione e ricostruzione sulle stesse mura perimetrali, anche in deroga al D.M. n.1404/68 sulla distanza dalle strade, per i soli edifici legittimamente autorizzati e costruiti prima del 13.04.1968, per gli altri è consentita, ma nel rispetto del D.M. n.1404/68 e del nuovo codice della strada;

b) Demolizione e ricostruzione con trasferimento della volumetria autorizzata preesistente all'interno del lotto originario, qualora lo stesso lo consenta, con la prescrizione del D.M. n. 1404/68 e dei distacchi dai confini non inferiori a ml 15.00.

E' ammessa la sopraelevazione degli edifici legittimi esistenti, esclusi quelli oggetto di Condono Edilizio, sulla verticale delle mura perimetrali anche a prescindere dalla distanza minima dai confini, purchè non venga ridotta la distanza esistente dalla strada; la nuova volumetria derivante dal lotto di proprietà, che non può comunque essere inferiore al lotto minimo, dovrà rispettare l'altezza max di ml 7.50.

E' ammesso l'ampliamento delle costruzioni esistenti legittimamente autorizzate. In ogni caso, sia per le sopraelevazioni che per gli ampliamenti il volume complessivo, costruito e costruendo, dovrà rispettare gli indici fondiari detti.

.....omissis.....

NORMATIVA SPECIFICA PER LE RECINZIONI

Sono altresì previste in zona H opere di recinzione dei lotti di proprietà così regolamentate:

- Per lotti inferiori a mq 20.000 sono ammesse recinzioni con sostegni verticali (legno, c.a.v., acciaio zincato, ecc.) e rete metallica altezza max 1.80.
- Per i lotti inferiori anche inferiori a mq 20.000 e per lotti superiori a mq 20.000 anche ineditati, sono ammesse recinzioni in muratura e materiale trasparente con un rapporto pieno/vuoto max 1/1 ed un'altezza max di ml 1.80 con arretramenti in corrispondenza degli accessi carrabili non inferiori alla larghezza dell'accesso stesso, dette recinzioni in corrispondenza degli accessi pedonali possono prevedere pensiline non superiori ad un'altezza max di ml 2.50 e aggetti di ml 1.50 per parte sui quattro lati del cancello stesso.
- Le costruzione delle nuove recinzioni, sul fronte strada, va comunque eseguita nel rispetto delle distanze fissate dal nuovo codice della strada (D.P.R. 16.12.1992 n.495 e successive modifiche).

B) Di revocare la seguente deliberazione Consiliare: la n. 96 del 16.12.1976.

C) Di impegnare il Consiglio Comunale in fase di revisione di P.R.G., ad individuare:

1. Nelle aree di espansione dell'aggregato urbano, zone di completamento recupero edilizio;
2. Nelle aree agricole, zone da assoggettare a vincolo di rispetto ambientale;
3. Nelle aree a ridosso della marina, zone per Attrezzature di Servizio;
4. Nel territorio Comunale zone per insediamenti agrituristici.

10.2

Fino alla data del 19.12.1994, data di adozione della nuova normativa, tutte le istanze relative ad interventi in zona agricola in itinere, che risultino rispettare la disciplina prevista dalla Deliberazione Consiliare n°96 del 16.12.1976 nonché dalla vigente legislazione in materia, possono proseguire negli adempimenti procedurali fino all'ottenimento eventuale della Concessione Edilizia.

Alla normativa suddetta segue la:

L.R. 22 Dicembre 1999, N. 38 REGIONE LAZIO - NORME SUL GOVERNO DEL TERRITORIO che al TITOLO IV tratta:

“TUTELA E DISCIPLINA DELL'USO AGRO-FORESTALE DEL SUOLO”

e al: CAPO II EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA

Art. 54

(Trasformazioni urbanistiche in zona agricola)

1. Fatto salvo quanto previsto dalle leggi regionali 6 ottobre 1997, n. 29 e successive modificazioni, 10 novembre 1997, n. 36 e 6 luglio 1998, n. 24 e successive modificazioni, nelle zone agricole è vietata:

a) ogni attività comportante una trasformazione dell'uso del suolo diverso dalla sua utilizzazione per la produzione vegetale o l'allevamento animale e per la valorizzazione dei relativi prodotti, nonché dalle attività connesse e compatibili;

b) ogni lottizzazione a scopo edilizio;

c) l'apertura di strade interpoderali che non siano strettamente necessarie per l'utilizzazione agricola e forestale del suolo.

Art. 55

(Criteri per l'edificazione in zona agricola)

1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, le nuove costruzioni rurali necessarie alla conduzione del fondo ed all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse sono consentite secondo quanto previsto nel presente articolo.

2. La concessione per la costruzione delle strutture abitative nelle zone agricole è rilasciata esclusivamente all'imprenditore agricolo, responsabile dell'impresa agraria, a condizione che:

a) le strutture siano in funzione delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo per la conduzione del fondo, singolo o associato, e degli addetti all'azienda, coadiuvanti o dipendenti della stessa;

b) le strutture costituiscano, o vengano a costituire, un aggregato abitativo non necessariamente ubicato in prossimità del centro aziendale quando esistano motivi igienici e sanitari e siano gravati da vincolo di destinazione d'uso dei fabbricati, trascritto nei registri immobiliari fino a variazione dello strumento urbanistico;

c) l'azienda mantenga in produzione superfici fondiarie che assicurino almeno la dimensione dell'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3.

3. Le strutture a scopo residenziale, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,025 metri cubi per metri quadri. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3, e può essere derogato soltanto quando ci siano più fondi asserviti che consentano, nel complesso, di raggiungere la dimensione fisica ed economica corrispondente alla unità aziendale minima.(2)

Art. 56

(PUOC in aree ad elevato frazionamento fondiario)

1. Il PUCG o le sue varianti possono stabilire che limitate porzioni del territorio agricolo ricadenti nell'articolo 53, comma 2, lettera c), siano soggette ad un PUOC al fine di consentire un'edificazione residenziale a bassa densità e la realizzazione di annessi agricoli comunque finalizzati al mantenimento dei caratteri agricoli e paesaggistici dei luoghi, quando:

a) l'area sia caratterizzata da una diffusa edificazione e compromissione dello stato originario dei luoghi;

b) l'area sia caratterizzata da elevata frammentazione fondiaria, consolidata nel tempo e da una prevalenza di lotti dimensionalmente inferiori al lotto minimo aziendale;

c) sia presente una diffusa attività agricola che costituisce fonte diversificata di occupazione e di reddito e consenta il mantenimento della vocazione rurale delle aree.

2. In deroga a quanto previsto all'articolo 30, comma 1, la definizione del PUOC deve essere effettuata all'interno delle disposizioni strutturali del PUCG.

3. Salvo quanto più restrittivamente disposto dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, per i fini di cui al comma 1, l'indice di edificabilità residenziale deve essere pari a 0,05 metri cubi per metri quadri, fino ad una cubatura massima di 500 metri cubi. Il lotto minimo non può, comunque, essere inferiore ai 5.000 metri quadri.

4. Il PUOC deve essere accompagnato da un approfondimento di dettaglio della relazione agropedologica di cui all'articolo 37.

5. Le aree individuate dal PUOC, che contribuiscono al dimensionamento del PUCG, non possono comunque eccedere:

a) il venti per cento del totale della capacità insediativa prevista dal PUCG, nei comuni con popolazione inferiore ai cinquemila abitanti;

b) il dieci per cento del totale della capacità insediativa prevista dal PUCG, nei comuni con popolazione fino a diecimila abitanti;

c) il cinque per cento del totale della capacità insediativa prevista dal PUCG, nei comuni con popolazione fino a trentamila abitanti;

d) il due per cento del totale della capacità insediativa prevista dal PUCG, nei comuni con popolazione superiore ai trentamila abitanti.

6. Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 30 metri quadri ed un'altezza massima di 2,70 metri lineari con copertura a tetto. Essi devono essere realizzati in materiali ecocompatibili che non interferiscono con l'ambiente circostante attenuandone al minimo l'impatto invasivo.

Art. 57

(Piani di utilizzazione aziendale)

1. Per le zone agricole, gli imprenditori agricoli a titolo principale singoli od associati, possono presentare al comune un piano di utilizzazione aziendale che, previa indicazione dei risultati aziendali che si intendono conseguire, evidenzia l'utilizzazione delle costruzioni esistenti e la indispensabilità delle nuove costruzioni.

2. Il piano di utilizzazione aziendale è sottoscritto da un dottore agronomo forestale, o da un perito agrario, debitamente abilitato, nei limiti delle rispettive competenze professionali, ed è sottoposto al preventivo parere dal competente organo della provincia, ai sensi dell'articolo 36, comma 2, lettera a) della l.r. 14/1999. Tale parere, se negativo, è vincolante e consiste:

- a) nella verifica dei presupposti agronomici e/o forestali;
- b) nella verifica degli aspetti paesistico-ambientali ed idrogeologici;
- c) nella verifica di coerenza e di compatibilità con i piani sovraordinati generali e di settore.

3. Il piano di cui al comma 1 deve contenere:

- a) una descrizione dello stato attuale dell'azienda;
- b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e delle attività connesse, nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;
- c) l'individuazione dei fabbricati esistenti e l'individuazione dei fabbricati presenti nell'azienda ritenuti non più rispondenti alle finalità economiche e strutturali descritte dal programma;
- d) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo, nonché al potenziamento delle strutture produttive con l'indicazione dei fabbricati da realizzare e dei terreni agricoli collegati agli stessi;
- e) la definizione dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso.

4. L'approvazione del piano di cui al comma 1 da parte del comune, costituisce condizione preliminare per il rilascio delle concessioni od autorizzazioni edilizie. La realizzazione del piano è garantita da un'apposita convenzione che, oltre a quanto previsto dall'articolo 76, stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente di:

- a) effettuare gli interventi previsti dal programma, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
- b) non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del piano;
- c) non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare, per almeno dieci anni dall'ultimazione della costruzione;
- d) non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le costruzioni stesse;
- e) asservire le edificazioni ai terreni alla cui capacità produttiva esse si riferiscono.

5. Il vincolo di destinazione d'uso di cui al comma 4, lettere b) e c) è trascritto a cura e spesa del beneficiario presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.

Art. 58

(Vincolo di inedificabilità)

1. All'atto del rilascio della concessione edilizia per le costruzioni da realizzare ai sensi degli articoli

55, 56 e 57, viene istituito un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesta la concessione.

2. Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi dell'articolo 55. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondentemente, riduce od elimina il vincolo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Si specifica in relazione alla regolarità L. 47/85 e seguenti e agli anni di costruzione degli immobili quanto segue:

- l'immobile Fg 198 Part. 227 Sub 1 - 2 è stato autorizzato con Concessione Edilizia N. 27/88 (Allegato I2.g), ma dallo stato dei luoghi rilevato non è regolare da un punto di vista edilizio. Di seguito la descrizione analitica di quanto verificato a seguito dei sopralluoghi effettuati e della documentazione acquisita e attentamente analizzata.

- gli immobili Fg 198 Part 240 Sub 3 - 5 sono stati regolarmente autorizzati con Licenza di Costruzione N. 9787/1966 (Allegato I1.a); gli immobili sono conformi a quanto dichiarato nella suddetta Licenza e sono stati realizzati prima del 01/09/1967.

- l'immobile Fg 198 Part 240 Sub 4/8 è oggetto di richiesta di sanatoria L. 47/85 ma allo stato attuale non è regolare da un punto di vista edilizio. Il Capannone agricolo (ex fienile) come dichiarato dal Sig.**** Omissis **** padre dei Debitori è stato realizzato nel 1976 (Allegato I3.a). Dallo stato dei luoghi rilevato e dalla documentazione acquisita e attentamente analizzata è possibile regolarizzare l'immobile da un punto di vista edilizio.

FABBRICATO FOGLIO 198 PARTICELLA 227 SUB 1 - 2.

Il fabbricato fg 198 part 227 sub 1 e 2 di proprietà dei Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** a seguito di Atto di compravendita Notaio Coppola del 04.05.2007 (Allegato C1.h e C1.i), è collocato come visibile nella Tav. 8 del P.R.G. del Comune di Latina nella zona H di piano ovvero "Zona Agricola" (Allegato H3). L'art. 10 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Latina individua la Zona H in cui ricadono gli immobili e i terreni oggetto di esecuzione come "RURALE". Tale zona comprende tutto il territorio comunale, con destinazione agricola cui, si intende conservare sia tale funzione sia l'aspetto caratteristico della campagna pontina. Nella zona H sono consentite le costruzioni necessarie per la conduzione agricola e anche di tipo residenziale. Le costruzioni residenziali non possono sorgere su lotti di superficie inferiori a 10.000 mq e possono avere una cubatura massima di 0,03 mc/mq ed una altezza non superiore a mt 7,50 misurata dal piano di campagna alla linea di gronda, e con distacchi dai confini non inferiori a mt 10. La suddetta normativa oggetto di successiva modifica per ciò che riguarda l'indice fondiario portato a 0,02 mc/mq è stata definitivamente modificata con Delibera di CC n. 203 del 19.12.1994 che per gli edifici residenziali prevede: Lotto minimo: mq 20.000 - I.F. = 0.02 mc/mq - Distanza minima dai confini: 15.00 ml - N. max piani fuori terra: n. 2 - H max 7.50 ml alla linea di gronda - Sono consentiti edifici di tipo unifamiliare; Possono essere realizzate anche residenze plurifamiliari, costituenti comunque un unico organismo edilizio, purché necessarie al fabbisogno del titolare e dei suoi discendenti in linea retta; Destinazioni d'uso eventuale piano seminterrato: garage, cantina, deposito al servizio della residenza, locali tecnici; Sono vietate le costruzioni al piano primo realizzate su piano terra in "pilotis"; Il concessionario potrà destinare a corte del fabbricato una estensione massima pari a 5 volte l'area di sedime del fabbricato stesso.

Successivamente la Legge Regione Lazio 22 dicembre 1999 N. 38 al Capo II "Edificazione in Zona Agricola" restringe ulteriormente le modalità ed i limiti per la costruzione. Si veda a questo proposito il Capitolo dedicato alla Normativa Urbanistica.

Per il fabbricato suddetto è stata rilasciata dal Comune di Latina Concessione Edilizia N.27/1988 (Allegato I2.g) che prevede la costruzione di un edificio bifamiliare da realizzarsi in via Cicerchia (ora via Lentisco) al foglio 198 part.lle 15 e 25 parte (ora part.lle 322 - 323) su un terreno di superficie di mq 48.785. Per il rilascio della predetta concessione era stata fatta domanda in data 20.08.1986 prot. 50132 da parte del Sig. **** Omissis **** padre dei Debitori. Successivamente a seguito di colloqui intercorsi con gli uffici preposti del Comune di Latina viene chiesto da parte del progettista Geom. **** Omissis **** il riesame del progetto con domanda del 27.02.1987 prot. 10233. A seguito di parere a condizione della Commissione Edilizia del 15.04.1987 viene rilasciata al Sig. **** Omissis **** la concessione suddetta. Il parere della Commissione Edilizia era subordinato alla verifica del rispetto della distanza minima prevista dagli strumenti urbanistici di ml 50.00 dalle abitazioni circostanti esistenti.

Tra la documentazione del fascicolo presente presso l'Archivio del Comune di Latina del S.U.E. che la sottoscritta ha visionato a seguito di richiesta di accesso agli atti (Allegato E2), è presente un Allegato alla C.E. N. 27/88 del 24.04.1987 in cui viene data dimostrazione grafica del rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati circostanti esistenti così come prescritto dalla Commissione Edilizia nella seduta del 15.04.1987 (Allegato I2.m).

Per il rilascio della C.E. N. 27/88 è stata prodotta apposita documentazione di cui si allegano:

Parere USL/LT3 Dirigente del Servizio Igiene Pubblica del 15.05.1987 (Allegato I2.a); Parere Rip. Urban. Comune di Latina del 15.04.1987 che attesta la qualifica di Imprenditore Agricolo del Sig. **** Omissis **** (Allegato I2.b); Attestazione Settore Amm.vo Ufficio Agricoltura del 31.08.1987 che attesta che le opere previste dal progetto sono proporzionate alle esigenze della conduzione del fondo relativamente ad un solo alloggio e ad un solo magazzino (Allegato I2.c); Atto d'obbligo Notaio Raffaella Mandato del 03.11.1987 di vincolo al servizio della erigenda costruzione di un'area di mq 42.725 (Allegato C1.c); Dichiarazione di conformità alle caratteristiche di isolamento termico (L.S. 30.04.1976 n. 373) (Allegato I2.l); Autorizzazione provvisoria per l'allaccio alla fognatura comunale del 17.11.1987 N. 219/C (Allegato I2.d).

Si rileva inoltre che come risulta da Atto Notorio del 01.02.1988 il Sig. **** Omissis **** attesta che sul terreno di sua proprietà sul quale è stata richiesta concessione a realizzare il fabbricato suddetto, insisteva un preesistente fabbricato adibito ad abitazione realizzato nel 1965 (Allegato I2.f). Come risulta dagli elaborati grafici del progetto di cui alla C.E. N. 27/88, l'area di sedime di questo fabbricato viene scomputata dalla superficie a disposizione che viene poi moltiplicata per l'indice di fabbricabilità previsto per la zona in oggetto al fine di ottenere il valore della cubatura da edificare sul lotto (Allegato I2.h).

I lavori per la costruzione del fabbricato di cui alla C.E. N. 27/88 hanno inizio in data 26.02.1988 come risulta da comunicazione del 29.02.1988 (Allegato I2.i). Come da prescrizione della Commissione Edilizia viene allegato alla comunicazione di inizio lavori l'elaborato tecnico redatto ai sensi della L. n. 373 del 30.04.1976 (art. 16 e 17) e del D.P.R. 28.06.1977 n. 1052 attestante la rispondenza delle caratteristiche termiche del fabbricato in corso di costruzione (Allegato I2.e).

Nel fascicolo presente presso l'Archivio del Comune di Latina del S.U.E. non è presente l'ulteriore documentazione a cui è subordinata la C.E. N. 27/88 relativamente a quanto specificato nei punti: 2) progetto per l'installazione dell'impianto termico (ex art. 9 della L. 373/1976); 3) Denuncia al Genio Civile di Latina ai sensi dell'art. 4 L. n. 1086 del 05.11.1971; 5) richiesta del controllo degli allineamenti e delle quote della costruzione autorizzata ad opere di fondazione eseguite.

Successivamente in corso d'opera vengono presentati degli elaborati a firma del Progettista e Direttore lavori Geom. **** Omissis **** con la richiesta di autorizzare una Variante alla C.E. n. 27/88. Rispetto ad essa la sottoscritta ha reperito nel fascicolo suddetto solo una "copia d'ufficio" che riporta un timbro di visto del Comune di Latina del 20.10.1988 (Allegato I2.n).

In relazione alla suddetta richiesta di Variante e facendo seguito all'esame della documentazione prodotta la Commissione Edilizia nella seduta del 20.09.1990 richiede che venga effettuato un sopralluogo per la verifica delle distanze dai fabbricati circostanti e dalla fascia di rispetto prevista dagli strumenti urbanistici vigenti relativamente al vicino elettrodotto. Il sopralluogo effettuato dai Geometri ****Omissis**** e ****Omissis**** in data 12.04.1991 da esito negativo in quanto si riscontra che la distanza dalla fascia di rispetto dell'elettrodotto è di 47 ml e quindi inferiore ai 50 ml previsti dal P.R.G. (Allegato I2.o).

Non esiste a conoscenza della scrivente documentazione successiva a quella precedentemente illustrata che attesti la regolarità edilizia del fabbricato esistente di cui la sottoscritta ha rilevato nel corso dei sopralluoghi del 04.02.2015 - 25.03.2015 - 17.06.2015 l'effettivo stato dei luoghi.

La precedente relazione con esito negativo rende il fabbricato esistente non conforme a quanto concessionato con la C.E. N. 27/88 né la variante risulta essere stata rilasciata successivamente dagli uffici preposti. Non vi è documentazione presente nel fascicolo suddetto che dimostri una successiva istruttoria in merito se non quanto relativo alla richiesta di frazionamento e trasferimento di terreno vincolato del 2001 di cui si dirà in seguito.

Prima ancora di confrontare quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati verificando l'unico atto autorizzativo valido che a parere della scrivente resta la C.E. N. 27/88 è necessario in questa sede osservare che nell'elaborato grafico allegato alla predetta C.E. esistono degli errori nei conteggi relativi al calcolo delle cubature concessionate che portano l'effettiva cubatura autorizzata da Mc 854.49 a Mc 861.45 seguendo le misure indicate dal progettista negli schemi grafici relativi al calcolo della volumetria di progetto così come illustrato nell'elaborato di cui all'Allegato I2.h. Inoltre dai documenti esistenti in possesso della sottoscritta non è possibile avere prova di quale sia la reale superficie dell'area di sedime del fabbricato esistente ante 1967 scomputata ai fini del calcolo della cubatura da realizzare perché esso non è graficizzato in alcun modo, né agli atti risulta documentazione che lo riguardi e che ne attesti l'effettiva consistenza.

Pur non essendo stata autorizzata la variante in corso d'opera secondo quanto è stato possibile accertare dalla scrivente si ritiene opportuno fare delle osservazioni rispetto a quanto illustrato nell'elaborato grafico di cui all'Allegato I2.n, al fine di individuare un percorso coerente che possa permettere di valutare la possibile regolarità del fabbricato rilevato e stabilirne poi un possibile valore.

L'elaborato di variante riporta una diversa posizione della scala interna di collegamento tra il piano seminterrato e il piano terra rispetto al progetto di cui alla C.E. N. 27/88 e al piano interrato un diverso posizionamento delle aperture di accesso allo spazio destinato a magazzino/deposito attrezzi agricoli di ambedue le unità immobiliari. Nel progetto di variante inoltre, viene indicata la presenza di rampe che permettono di accedere alla quota esterna del piano di campagna e laddove era previsto l'accesso ai depositi viene ora posizionata una finestra. L'altezza del piano seminterrato indicata nel progetto di variante resta invariata rispetto a quanto illustrato nella C.E. N. 27/88 ed è pari a ml 2.20.

Nel piano terra viene modificata la distribuzione degli ambienti intorno alla scala di cui come si è detto è stata variata la posizione. L'altezza del piano resta invariata ed è pari a ml 2.80.

Viene modificata la pianta della copertura ma resta invariata l'altezza fuori terra del fabbricato rispetto alla quota 0.00 del piano di campagna sia al colmo che alla linea di gronda.

Le modifiche apportate con la variante e come ribadito dal progettista nella relazione tecnica allegata all'elaborato grafico (Allegato I2.n), non incidono sulle misure esterne del fabbricato né sui conteggi effettuati per ciò che riguarda il calcolo della volumetria da realizzare (lo stato dei luoghi non concorda con questa affermazione!), ma solo su aspetti ritenuti "secondari" e dovuti principalmente ad aspetti distributivi interni al fabbricato.

Non esiste agli atti la dichiarazione di fine lavori che ai sensi di quanto disposto dalla L. 10 del 28.01.1977 doveva essere prodotta entro tre anni dalla data di inizio lavori indicata al 26.02.1988; non sono presenti agli atti il certificato di collaudo delle opere in c.a. vistato dall'Ufficio del Genio Civile di Latina; il certificato relativo alla potabilità dell'acqua rilasciato dal Laboratorio di Igiene e Profilassi in quanto la costruzione non è servita da pubblico acquedotto; non è stata verificata e attestata la costruzione a regola d'arte ed il buon funzionamento dell'impianto fognario; non è stata prodotta documentazione attestante la conformità alle norme sulla tutela delle acque dall'inquinamento ai sensi di quanto stabilito dalla deliberazione del 04.02.1977 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento (Allegato I2.d).

A seguito di quanto illustrato in precedenza non esiste per il fabbricato in oggetto autorizzazione di abitabilità.

In data 18.05.1999 vengono depositate presso il Catasto Edilizio Urbano del Comune di Latina le planimetrie catastali del fabbricato di cui al Fg 198 part. 227 sub 1 e 2 a firma dell'Arch. **** Omissis **** in cui risulta chiaramente la non corrispondenza delle stesse non solo rispetto al progetto di cui alla C.E. N. 27/88 ma anche al successivo progetto di Variante ed all'attuale stato dei luoghi. Più specificatamente, nella planimetria del piano seminterrato si rileva una nuova distribuzione interna che al posto del magazzino/deposito attrezzi agricoli divide il piano in due ambienti separati di cui quello servito dalla rampa che conduce all'esterno è destinato a garage e l'altro destinato a deposito collegato attraverso la scala interna con il piano terra. Si fa rilevare che l'altezza di piano indicata nella planimetria catastale è di ml 2.40 e non ml 2.20 come da progetto concessionario. Infine nella planimetria catastale è evidente il diverso spessore delle mura perimetrali del fabbricato e la diversa posizione e dimensione di alcune delle aperture rispetto a quanto graficizzato nel progetto concessionario e nella variante che si ribadisce non è stata autorizzata.

Per ciò che riguarda il piano terra mentre la planimetria catastale del sub 2 riporta esattamente quanto illustrato nell'elaborato grafico di variante non approvato, il sub 1 presenta una planimetria catastale in cui sono state apportate ulteriori modifiche distributive interne sebbene non rilevanti.

Sebbene quindi non risulta alla sottoscritta che ci sia agli atti alcuna richiesta inoltrata agli uffici competenti dal legittimo proprietario in merito alla possibilità di ottenere per i lavori eseguiti in difformità rispetto al progetto di cui alla C.E. N. 27/88 una possibile sanatoria ai sensi della L. 47/85, l'iter della pratica prosegue anche in mancanza della legittimità di quanto realizzato rispetto a quanto concessionario nel 1988.

Come risulta dalla documentazione agli atti viene richiesta a nome del proprietario Sig. **** Omissis **** (Allegato I2.p), "Autorizzazione al frazionamento e trasferimento di terreno vincolato" (prot. N. 120623 del 11.12.2001) ed inoltrata in merito dal Geom. ****Omissis**** Omissis ****Omissis**** (Allegato I2.q). La richiesta inoltrata presso gli uffici preposti del Comune di Latina fa riferimento alla C.E. N. 27/88 il cui iter amministrativo non solo non è concluso in quanto risulta in corso una richiesta di variante ma rispetto ad esso è stato eseguito sopralluogo da parte di tecnici comunali con cui sono state accertate difformità che dimostrano l'irregolarità del fabbricato realizzato almeno rispetto a quanto previsto per ciò che riguarda i distacchi dai fabbricati circostanti e dalla fascia di rispetto dell'elettrodotto. Dal confronto poi degli accatastamenti depositati in data 18.05.1999 con l'elaborato di cui alla C.E. N. 27/88 risultano ben evidenti ulteriori e rilevanti irregolarità relative al fabbricato.

In merito alla richiesta del Sig. **** Omissis **** viene richiesto il parere di competenza del Consulente Agronomo Dott. **** Omissis **** che a seguito degli accertamenti effettuati e della documentazione prodotta rilascia in data 30.05.2008 prot. N. 52322 (Allegato I2.q) parere in merito al progetto divisionale con cui il Sig. **** Omissis **** intende procedere alla divisione tra i suoi due figli Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** delle due unità immobiliari di cui è composto il fabbricato di cui al fg 198 part 227 sub 1 e 2 e del terreno ad esse vincolato come risulta dall'Atto d'obbligo Notaio Raffaella Mandato del 03.11.1987 (Allegato C1.c).

La Commissione Edilizia del Comune di Latina nella seduta del 04.10.2002 esprime parere favorevole rispetto alla suddetta richiesta di frazionamento e trasferimento di terreno vincolato basandosi sul fatto che trattasi di richiesta secondo quanto risulta dalla relazione d'ufficio del 13.06.2002 (Allegato I2.s): "di frazionamento di un lotto di terreno su cui è stata realizzata con regolare concessione edilizia un fabbricato residenziale bifamiliare in zona H rurale. Le norme della Del 203 sono rispettate tranne che per i distacchi dai confini" – si evidenzia che la suddetta relazione non fa menzione alcuna della successiva Variante richiesta e mai autorizzata, del sopralluogo di ufficio effettuato con esito negativo il 12.04.1991, della fine lavori delle opere e dei successivi adempimenti relativi al certificato di "Abitabilità".

La Commissione Edilizia quindi, esprime parere a condizione solo che il distacco tra il confine e la parete del fabbricato antistante sia di mt 15.00 così come previsto dall'attuale normativa in merito ovvero da quanto stabilito dalla Delibera di CC n. 203 del 19.12.1994 (Allegato I2.s).

A seguito della produzione da parte del Geom. **** Omissis **** della documentazione relativa alla richiesta suddetta (Allegati I2.t e I2.u), il Comune di Latina con Determinazione N. 1360/2003 del 19/08/2003 autorizza quanto richiesto dal Sig. **** Omissis **** (Allegato I2.v) e lo subordina alla stipula di nuovo Atto d'Obbligo che viene redatto e sottoscritto con Atto Notaio Coppola del 03.05.2007 (Allegato C1.g e C1.g bis).

Alla luce di quanto rilevato in precedenza, della documentazione acquisita e attentamente analizzata dalla sottoscritta, della normativa urbanistica vigente e a seguito del rilievo strumentale eseguito in data 25.06.2015 autorizzato con nota del 27.05.2015 e del rilievo dello stato di fatto frutto dei sopralluoghi effettuati il 04.02.2015, 25.03.2015, 17.06.2015, in merito alla regolarità edilizia del fabbricato di cui al fg 198 part. 227 sub 1 e 2 si afferma che:

1. Il rilievo strumentale eseguito in data 25.06.2015 (Allegato M1 - M2 - M3) ha rilevato i seguenti distacchi:

relativamente ai fabbricati ed ai confini:

- Ml 44.89 rispetto al fabbricato fg 198 part. 130;
- Ml 52.54 e Ml 50.10 rispetto ai fabbricati fg 198 part. 240 sub 4/8;
- Ml 59.58 rispetto al confine fg 198 part 156 – 158 - 327

nel rispetto quindi di quanto previsto dalla normativa vigente in relazione ai distacchi dai confini e dagli edifici prossimali residenziali e non residenziali.

relativamente alla fascia di rispetto dell'elettrodotto:

- circa 3.54 ml all'interno della suddetta fascia che il P.R.G. pone pari a Ml 50.00 dall'asse dell'elettrodotto;

relativamente alla fascia di rispetto del Canale Cicerchia:

- Ml 8.38 dal limite di 150 Ml che il Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1 lettera c D.L.vo 42/04) stabilisce per i Canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piedi degli argini come il Canale Cicerchia.

2. I rilievi effettuati nel corso dei sopralluoghi hanno evidenziato che:

- Attualmente l'altezza del fabbricato bifamiliare in riferimento alla quota 0.00 del piano campagna è superiore di + 0.75 ml rispetto a quella autorizzata e quindi se ne deduce che pur rispettando la normativa vigente che prevede un'altezza massima di ml 7.50 alla linea di gronda, il fabbricato nel suo complesso ha subito un incremento di cubatura dovuto alla maggiore altezza fuori terra.

- Nella zona retrostante l'immobile è stato collocato un pozzo per l'approvvigionamento idrico delle due unità immobiliari in una posizione diversa rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici della C.E. N. 27/88 (Allegato I2.h). Il pozzo è stato regolarmente denunciato agli uffici preposti della Provincia di Latina con Pratica N. 14428 del 29.06.1995 dal Sig.**** Omissis **** (Allegato I4.c). Si fa rilevare comunque che: la denuncia del pozzo è successiva al rilascio della concessione edilizia N. 27/88 e viene fatta a nome di soggetto diverso dell'intestatario della concessione; alla costruzione del pozzo artesiano avrebbe dovuto far seguito l'accertamento della potabilità dell'acqua a mezzo Laboratorio Provinciale di Igiene e Profilassi (Allegato I2.a).

- Si rileva inoltre la realizzazione di un altro pozzo ad uso irriguo non menzionato in alcun modo nella concessione edilizia N.27/88 né in documenti successivi al suo rilascio, la cui collocazione è graficizzata nella pratica n. 14425 del 29.06.1995 presentata presso gli uffici preposti della Provincia di Latina (Allegato I4.b). La pratica viene presentata a nome del Sig.**** Omissis **** e anche in questo caso si fa rilevare che alla costruzione del pozzo artesiano avrebbero dovuto far seguito gli appositi protocolli dettati per l'accertamento delle corrette condizioni igienico – sanitarie.

- Anche per ciò che riguarda lo scarico delle acque bianche e nere esiste difformità rispetto a quanto illustrato negli elaborati della C.E. N. 27/88 (Allegato I2.h). La posizione in cui la Fossa Imhoff è stata collocata è diversa. In realtà essa si trova ora di fronte al fabbricato oggetto della presente relazione al di là di via Lentisco nell'area che degrada verso il Canale Cicerchia su terreno di proprietà del Sig.**** Omissis **** e più precisamente sulla part. 323 del fg 198. Le acque bianche vengono convogliate dopo essere state raccolte nei pozzetti posti lungo il perimetro del fabbricato verso il vicino fosso di campagna posto a confine con la part. 240. Per le acque nere è stata predisposta come detto una fossa biologica con il relativo pozzetto di cacciata collegato ad un sistema di canali disperdenti in sub – irrigazione che non risulta essere stata autorizzata. Si fa rilevare che nel corso del sopralluogo del 25.03.2015 il Debitore Sig. **** Omissis **** ha fatto rilevare alla sottoscritta la presenza di un tombino nel piano seminterrato della sua abitazione fg 198 part. 227 sub 1 in cui confluisce la raccolta anche delle acque di risulta dell'unità immobiliare fg 198 part. 227 sub 2 di proprietà dell'altro Debitore Sig. **** Omissis ****.

A conclusione di quanto illustrato in precedenza pur avendo valutato con estrema attenzione la possibilità di regolarizzare il fabbricato così come rilevato allo stato attuale e pur considerando:

- la possibilità di ottenere dall'ente competente (TERNA S.p.a.) il parere di competenza rispetto all'insistenza del fabbricato nella fascia di rispetto dell'elettrodotto;
- di regolarizzazione quanto relativo alla rete delle acque bianche e nere e quanto relativo al corretto funzionamento dei pozzi artesiani e della fossa Imhoff;
- di regolarizzare le modifiche interne eseguite in difformità dalla concessione edilizia N. 27/88 provvedendo a rendere inoltre conformi gli allacci delle utenze e le certificazioni degli impianti;
- di aggiornare le planimetrie catastali al reale stato dei luoghi indicando in esse anche le variazioni delle destinazioni d'uso riscontrate;
- di concludere secondo la normativa vigente l'iter amministrativo provvedendo a produrre tutta la documentazione necessaria ad ottenere il certificato di agibilità e a saldare quanto dovuto rispetto ad oneri e diritti comunali;

si afferma che le suddette procedure non possono avere esito favorevole sulla regolarizzazione dell'immobile in quanto la sua sanatoria:

a) non può essere richiesta ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii:

il fabbricato è stato realizzato in difformità della concessione edilizia rilasciata in quanto sopraelevando lo stesso di + 0.75 ml rispetto a quella autorizzata si è incrementata la cubatura in

modo tale che essa non solo è superiore a quella legittimamente autorizzata ma anche a quella massima realizzabile sul lotto di proprietà originario pari a mq. 48.785 non tenendo conto quindi del successivo frazionamento autorizzato dal Comune di Latina con Determinazione n. 1360 del 19.08.2003 (Allegato I2.v).

Pertanto l'immobile attuale non risulta conforme allo strumento urbanistico vigente sia al tempo della commissione dell'abuso che al momento della eventuale presentazione della domanda (Cds doppia conformità).

b) non si può presentare istanza di sanatoria ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma - 5° del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47 perché le ragioni del credito sono posteriori all'entrata in vigore della legge sul condono (ultima legge del 2003 – art. 40) in quanto l'Atto di Precetto viene notificato dalla BNT – Banca della Nuova Terra ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** il 02-3/01/2013 (Allegato C1.r).

c) non si può presentare istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 34 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 articolo che ha sostituito l'art. 12 della Legge 47/85, in quanto le opere realizzate non rientrano nella fattispecie descritta come "parziale difformità":

Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali. (comma introdotto dall'art. 5, comma 2, lettera a), legge n. 106 del 2011).

Il fabbricato si deve considerare non regolarizzabile da un punto di vista edilizio e pertanto nella stima relativa al suo valore si debbono considerare i costi relativi alla sua demolizione e si può comunque come consentito dal nostro ordinamento permettere al creditore di vendere e all'aggiudicatario di acquistare in sede esecutiva concorsuale o individuale un immobile che presenta abusi in tutto o in parte. Nel caso in cui l'abuso non risulta sanabile, l'immobile verrà trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario ha l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi. Il costo di tale attività verrà decurtato dal prezzo di stima e il terreno su cui insisteva l'immobile manterrà la sua potenzialità edificatoria secondo quanto previsto dagli strumenti urbanistici permettendo quindi all'acquirente una possibile nuova edificazione realizzabile nei termini di legge.

FABBRICATI FOGLIO 198 PARTICELLA 240 SUB 3 - 4/8 - 5.

I fabbricati fg 198 part 240 sub 3 - 4/8 - 5 (vedi Elaborato Planimetrico Allegato B2) di proprietà dei Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** a seguito di Atto di compravendita Notaio Coppola del 04.05.2007 (Allegato C1.h e C1.i), sono collocati come visibile nella Tav. 8 del P.R.G. del Comune di Latina nella zona H di piano ovvero "Zona Agricola". L'art. 10 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Latina individua la Zona H in cui ricadono gli immobili e i terreni oggetto di esecuzione come "RURALE". Tale zona comprende tutto il territorio comunale, con destinazione agricola cui, si intende conservare sia tale funzione sia l'aspetto caratteristico della campagna pontina. Nella zona H sono consentite le costruzioni necessarie per la conduzione agricola e anche di tipo residenziale.

La Delibera di CC n. 203 del 19.12.1994 (Allegato H4) che integra quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Latina prevede per gli:

EDIFICI NON RESIDENZIALI NECESSARI PER LA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO

Lotto minimo: mq 20.000 – I.F. = 0.05 mc/mq in aggiunta allo 0.02 detto – Distanza minima dai confini = 15.00 m e comunque non inferiore alla H max misurata alla linea di gronda – H max = 7.50 ml alla linea di gronda e/o allo intradosso della copertura ad eccezione in deroga per antenne, canne fumarie,

ciminiere e volumi tecnologici – Distanza minima dagli edifici residenziali = 15.00 ml senza alcuna distanza minima tra attrezzature agricole – Sono consentite tettoie su pilastri, aperte almeno su due lati, con una LC max = 1% della superficie di proprietà.

Destinazioni d'uso consentite: stalle, porcilaie, silos, granai, magazzini, depositi, forni, rimesse per macchine ed attrezzi, celle frigorifere, centrali termiche, attrezzature tecnologiche e ambienti per l'immagazzinamento dei prodotti agricoli locali e dello stesso fondo, uffici, spogliatoi, locali mensa.

L'area su cui ricadono in parte i suddetti immobili (Fg 198 Part 240 Sub 4/8) è interessata secondo quanto individuato nelle Tav. A e B del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) da beni paesaggistici e nello specifico: Tav. A il "Sistema del Paesaggio Naturale" individua una "Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua" in cui ricade il Canale Cicerchia che confina con gli immobili oggetto di esecuzione. Stessa cosa per ciò che riguarda la Tav. B in cui nell'Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1 lettera c D.L.vo 42/04) al punto c) stabilisce una fascia di rispetto di 150 metri per i canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piedi degli argini in cui ricade il Canale Cicerchia che come detto interessa immobili e terreni oggetto della presente stima (Allegato H1).

Per i fabbricati di cui al Fg 198 part. 240 sub 3 – 5 è stata rilasciata dal Comune di Latina Licenza di Costruzione n. 9787 del 24.11.1966 (Allegato I1.a). La Licenza rilasciata al Sig. **** Omissis **** padre dei Debitori, prevedeva anche la costruzione di una casa rurale (Fg 198 part. 240 sub 1) di cui a tutt'oggi egli mantiene la proprietà e che non è oggetto del presente procedimento. Tra la documentazione del fascicolo presente presso l'Archivio del Comune di Latina dell'Ufficio Condono che la sottoscritta ha visionato a seguito di richiesta di accesso agli atti (Allegato E3) non vi è copia del progetto allegato alla suddetta licenza.

Come risulta dalla Dichiarazione Sostitutiva di Atto di Notorietà (Allegato I3.a) il Sig. **** Omissis **** successivamente realizza sulla Part. 240 del fg 198 due ulteriori fabbricati abusivi rispettivamente il sub 4 destinato a rimessa - fienile che si dichiara essere stato realizzato nel 1982 e un magazzino il sub 2 che si dichiara essere stato realizzato nel 1976. Quest'ultimo fabbricato ancora oggi di proprietà del Sig. **** Omissis **** non è oggetto del presente procedimento.

Per tutti i fabbricati rurali suddetti viene presentata all'Ufficio Tecnico Erariale del Comune di Latina a firma del Geom. **** Omissis **** in data 12.09.1986 denuncia di accatastamento (Allegato I3.b).

In data 26/04/1986 Prot. N. 9449 il Sig. **** Omissis **** presenta presso gli uffici preposti del Comune di Latina istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85 (Mod. 47/85 - D n. progressivo 0629910810/1/2) che riguarda la rimessa – fienile ora capannone agricolo (sub 4) e il magazzino (sub 2) e un'altra istanza per una casa per civile abitazione (Mod. 47/85 – A n. progressivo 0629910810) che verrà donata alla figlia Sig.ra **** Omissis **** che come per il sub 2 non riguarda la stima dei beni oggetto del presente provvedimento.

Tra gli elaborati relativi alla suddetta pratica di condono presenti nel fascicolo che la sottoscritta ha visionato presso gli uffici preposti del Comune di Latina in data 29.06.1991 prot. 4598 vi sono: Elaborato grafico e relazione tecnica a firma del Geom. **** Omissis **** (Allegato I3.c); Certificazione Imprenditore Agricolo a titolo principale per il Sig. **** Omissis **** del 14.11.1990 (Allegato I3.d); Relazione tecnica giurata Geom. **** Omissis **** relativa al capannone agricolo (ex rimessa – fienile) di cui al Fg 198 part. 240 sub 4/8 acquisita il 29.06.1991 prot. 4598 (Allegato I3.e); Richiesta di Autorizzazione allo scarico delle acque reflue superficiali del 21.06.1991 prot. 4774 (Allegato I3.f). Si rileva che tale richiesta viene estesa anche al fabbricato Fg 198 part 227 sub 1 e 2 per cui è stata rilasciata Concessione Edilizia N. 27/88. Nel fascicolo contenente i documenti prodotti per il rilascio della concessione sono presenti: l'elaborato grafico e la relazione tecnica relativi al sistema di smaltimento delle acque reflue (Allegato I2.d); il Certificato di idoneità statica acquisita il 29.06.1991 prot. 4598 relativa al capannone Fg 198 part. 240 sub 4/8 a firma dell'Arch. **** Omissis **** (Allegato I3.g).

In data 24.04.2002 prot. N. 40444 vengono presentati nuovi elaborati sempre con oggetto istanza di sanatoria ai sensi della L 47/85 per i medesimi fabbricati indicati in precedenza ma a firma del Geom. **** Omissis ****. Di essi si produce in allegato: Elaborato grafico a firma Geom. **** Omissis **** prot. 40444 del 24.04.2002 per Richiesta di Concessione in Sanatoria L. 47/85 – Istanza n. 9449 parte – Rilievo di capannone agricolo e magazzino (Allegato I3.h); Rilievo fotografico a firma Geom. **** Omissis **** prot. 40444 del 24.04.2002 per Richiesta di Concessione in Sanatoria L. 47/85 – Istanza n. 9449 parte – Rilievo di capannone agricolo e magazzino (Allegato I3.i) - Decisione N. 18 del 27/05/2003 in merito al parere favorevole rilasciato rispetto alla presenza di vincoli su beni paesaggistici e ambientali e nello specifico alla fascia di rispetto di ml 150.00 del Canale Cicerchia su cui ricadono in parte i fabbricati oggetto di istanza (Allegato I3.l). La Commissione Edilizia interpellata in merito alla questione nella seduta del 15.05.03 numero d'ordine 14 ha espresso parere favorevole a condizione che i manufatti oggetto dell'istanza [abitazione (ante '67); stalla – fienile – pollaio (ante '67); capannone agricolo (1976); magazzino (1981)] siano tinteggiati con coloriture nella gamma del giallo ocra.

FOGLIO 198 PARTICELLA 240 SUB 3.

In sede di rilievo dello stato dei luoghi si è rilevato per il sub 3 che addossato al lato destro del fabbricato è stata realizzata una tettoia abusiva (Allegato L3 – Foto n. 25) dai caratteri fatiscenti sotto la quale viene accatastato materiale di vario tipo. La tettoia che occupa una superficie di circa mq 24 (Allegato G5) è stata rilevata nel corso del sopralluogo del 17.06.2015 ma non si ritiene di doverla includere nell'aggiornamento della planimetria catastale predisposto viste le sue condizioni di fatiscenza (Allegato L3 – Foto n. 11 - 12). Essa comunque dovrà essere demolita e in fase di stima se ne dovrà valutare il relativo costo. Per ciò che riguarda la consistenza volumetrica del manufatto si rimanda a quando detto nel capitolo della Consistenza e dei Dati Catastali.

Al costo per la demolizione della tettoia va aggiunto il costo della S.C.I.A. e del Piano di Gestione Rifiuti da presentare in Comune che verranno complessivamente presentati anche per la tettoia da demolire del Sub 5 e per la Serra di cui si tratterà successivamente. Si rimanda la quantificazione al termine del presente capitolo.

Per ciò che riguarda la planimetria catastale del 21.05.1999 in sede di rilievo si sono riscontrate alcune difformità che riguardano il diverso numero e la diversa dimensione delle aperture della stalla; l'esistenza nel deposito di una piccola finestra sul lato posteriore dell'ambiente ed infine diverse da quelle indicate sono le altezze medie indicate per i tre corpi di cui è costituito il fabbricato Pertanto si è proceduto alla redazione del DOCFA di aggiornamento (Allegato M4).

FOGLIO 198 PARTICELLA 240 SUB 5.

Per il sub 5 è stata rilevata l'esistenza sul lato destro del fabbricato di una tettoia fatiscente usata come legnaia (Allegato L3 – Foto n. 30 – 31) di dimensioni pari a circa mq 10 (Allegato G7) ma viste le condizioni fatiscenti del manufatto si è deciso di non includere questo spazio nell'aggiornamento della planimetria catastale necessario in quanto diversa è la posizione e la dimensione delle aperture rilevate e diversa è l'altezza media rilevata. Per ciò che riguarda la consistenza volumetrica del manufatto si rimanda a quando detto nel capitolo della Consistenza e dei Dati Catastali. Si è proceduto alla redazione del DOCFA di aggiornamento (Allegato M5). Al costo della demolizione della legnaia va aggiunto quanto detto in precedenza per il sub 3 in relazione alla S.C.I.A. e al Piano di Gestione Rifiuti da presentare in Comune. Si rimanda la quantificazione al termine del presente capitolo.

FOGLIO 198 PARTICELLA 240 SUB 4/8

Per ciò che riguarda la legittimità del capannone identificato al Fg 198 part 240 sub 4 graffato alla corte di pertinenza esclusiva sub 8, esso a tutt'oggi si può considerare abusivo a meno della regolarizzazione dell'istanza di Condonò L.47/85 N. 9449 parte il cui iter amministrativo non è stato ancora concluso. L'area su cui insiste il fabbricato è in parte interessata da beni paesaggistici e nello

specifico: Tav. A il "Sistema del Paesaggio Naturale" individua una "Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua" in cui ricade il Canale Cicerchia che attraversa in parte l'immobile Fg 198 part 240 sub 4/8. Stessa cosa per ciò che riguarda la Tav. B in cui nell'Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1 lettera c D.L.vo 42/04) al punto c) stabilisce una fascia di rispetto di 150 metri per i canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piedi degli argini in cui ricade il Canale Cicerchia..

Alla luce del rilievo strumentale effettuato in data 25.06.2015 il fabbricato ricade in parte all'interno della fascia di 150 ml prevista dal Canale Cicerchia. In merito a ciò vale comunque quanto riportato nella Decisione N. 18 del 27/05/2003 che esprime parere favorevole rispetto alla presenza di vincoli su beni paesaggistici e ambientali (Allegato I3.l). Anche la Commissione Edilizia interpellata in merito alla questione nella seduta del 15.05.03 numero d'ordine 14 ha espresso parere favorevole a condizione che "...i manufatti siano tinteggiati con coloriture nella gamma del giallo ocra".

Si fa rilevare inoltre che le dimensioni attuali del fabbricato e la sua consistenza volumetrica sono conformi a quelle indicate nell'elaborato grafico a firma del Geom.****Omissis**** prot. 40444 del 24.04.2002 (Allegato I3.h) per ciò che riguarda la Superficie Lorda e quella Utile corrispondente alla consistenza catastale dichiarata nella rispettiva visura per immobile (Allegato B14) ed infine per ciò che riguarda la consistenza volumetrica dell'immobile.

Addossata al lato destro del fabbricato si è rilevata però nel corso del sopralluogo del 04.02.2015 la presenza di un'ampia tettoia usata per il ricovero di macchinari e materiale di vario tipo (Allegato L3 Foto 23 - 24). La tettoia occupa una superficie pari a circa mq 54. Poiché essa insiste in zona vincolata di PTPR (Allegato H1) se ne dovrà predisporre in fase di stima la demolizione valutandone i relativi costi. E' stato quindi necessario predisporre un DOCFA di aggiornamento (Allegato M6) in quanto la consistenza del fabbricato come risulta dal rilievo effettuato pur essendo conforme a quella dichiarata (pratica L 47/85 e consistenza catastale) ha subito una variazione che deve essere dichiarata pur non consistendo la tettoia elemento che possa incidere sulla rendita catastale. A seguito di questa variazione è stato necessario adeguare il tipo mappale e l'elaborato planimetrico del Fg 198 part 240 rendendoli conformi allo stato attuale dei luoghi (Allegato M7 - PREGEO).

Si rileva infine la presenza della corte di pertinenza esclusiva graffata al fabbricato (Allegato B14) individuata come Sub 8 la cui consistenza è pari a circa Mq 715 se si esclude la presenza della tettoia abusiva che ne riduce attualmente la superficie di circa Mq 54.

Infine si riportano di seguito ulteriori osservazioni relative ai fabbricati Fg 198 part 240 sub 3 - 4/8 - 5 utili al fine della valutazione non solo della loro regolarità edilizia ma anche della successiva e finale fase di stima. Dai rilievi effettuati nel corso dei sopralluoghi del 04.02.2015 e del 17.06.2015 risulta infatti che:

- il pozzo per soli usi non potabili di cui alla richiesta di Autorizzazione allo scarico delle acque reflue superficiali del 21.06.1991 prot. 4774 (Allegato I3.f) destinato all'approvvigionamento idrico dei terreni e anche dei manufatti di cui si è trattato in precedenza è stato denunciato presso gli uffici preposti della Provincia di Latina il 29.06.1995 Pratica n. 14425 a nome del padre dei Debitori Sig.**** Omissis ****.
- per ciò che riguarda lo scarico delle acque bianche e nere di natura "civile" come si afferma nella richiesta di autorizzazione allo scarico del 21.06.1991 sarà trattato con un impianto di depurazione a letto batterico (Allegato I3.f) di cui si rimanda per le relative caratteristiche funzionali ad atti tecnici allegati che non sono presenti nei fascicoli visionati dalla scrivente a seguito di richiesta di accesso agli atti (Allegato E3) e prima della loro immissione nel corso d'acqua ricettore ovvero nel Canale Cicerchia, si afferma avranno caratteristiche qualitative conformi alla normativa vigente all'epoca della presentazione della richiesta ovvero Tab. A allegata alla L. n. 319 del 10.05.1976.

Allo stato attuale le acque bianche dei fabbricati Fg 198 part. 240 sub 3 – 5 si riversano e disperdono direttamente sulla corte di pertinenza sub 7 poiché non è stato predisposto un sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche.

Per ciò che riguarda il capannone agricolo (sub 4) le acque meteoriche raccolte attraverso grondaie e pluviali sono riversate direttamente sulla corte (sub 8) senza che sia stata predisposta un'adeguata raccolta in pozzetti che potesse poi convogliarle verso il vicino fosso di campagna posto a confine con la part. 240.

Per le acque nere non è possibile verificare allo stato attuale se il sistema di raccolta e depurazione descritto in precedenza sia stato o meno realizzato e sia ad oggi funzionante e possa eventualmente essere utilizzato per i fabbricati di cui al Fg 198 Part 240 sub 3 – 4/8 e 5 e per l'eventuale raccolta di acque reflue che non sono solo di tipo "civile" visto la destinazione dei fabbricati.

SERRA

Si rileva infine che per la serra insistente sul Fg 198 Part. 323 in quanto trattasi di "Serra semplice" la normativa urbanistica vigente prevede che doveva essere inoltrata presso gli uffici competenti comunicazione di inizio lavori con allegata planimetria ubicativa e relazione tecnica ma vista la situazione di degrado del manufatto si ritiene che essa non debba essere denunciata e se ne prevede la demolizione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

FABBRICATO FG 198 PARTICELLA 227 SUB 1 - 2.

Giunti alle conclusioni sovraesposte si ribadisce l'impossibilità per il fabbricato Fg 198 Part 227 sub 1 – 2 nello stato dei luoghi che si è riscontrato e alla luce di tutta la documentazione acquisita e consultata con estrema attenzione, di ottenere una regolarizzazione edilizia anche eventualmente in sanatoria. Pertanto si procederà nel capitolo dedicato alla stima a cui si rimanda, alla valutazione economica traendo da quanto illustrato in precedenza le valutazioni del caso. In via approssimativa alla luce dell'effettiva cubatura del fabbricato pari a circa Mc 1055 si valuta che il costo della demolizione del fabbricato esclusi gli oneri di discarica si possa stimare in circa € 20.000 comprensivi della S.C.I.A. e del Piano di Gestione Rifiuti da presentare in Comune e il costo della "bonifica" dei terreni si possa considerare pari € 30.000.

Il tutto per un costo complessivo di circa € 50000.

L'acquirente oltre a questo costo dovrà sostenere nuovi oneri legati alla possibile nuova edificazione nell'ambito della quale andranno valutati i costi relativi a:

- istruttoria di una nuova pratica con cui ottenere il rilascio di un nuovo permesso di costruire per la realizzazione di un fabbricato rispetto alle cui caratteristiche dovranno essere valutati tutti gli adempimenti previsti dalla normativa vigente e dovranno essere sostenuti tutti i costi relativi a oneri concessori, pareri, autorizzazioni fino al rilascio del certificato di agibilità al momento non individuabili in modo certo nel loro complesso nè quantificabili in termini economici.

- costo di costruzione a mq che attualmente è pari a: € 700/mq per il piano seminterrato e € 1200/mq per il piano terra dell'eventuale fabbricato da edificare sul lotto.

Considerando quindi una cubatura massima realizzabile pari a:

$Mq\ 48.785 \times I.f.\ 0.02 = Mc\ 975,70 : H\ \text{piano tipo}\ 3.00\ ml = Mq\ 325\ \text{per piano}$

Da cui:

Piano Seminterrato $Mq\ 325 \times €\ 700/mq = €\ 227.500$

Piano Terra $Mq\ 325 \times €\ 1200/mq = €\ 617.500$

Totale $€\ 845.000$

FOGLIO 198 PARTICELLA 240 SUB4/8.

Si può affermare che per il fabbricato Fg 168 Part 240 Sub 4/8 a patto di concludere l'iter amministrativo si possa ottenere la regolarizzazione edilizia. Per ottenere ciò si dovrà:

- Completare l'istruttoria della pratica che attualmente identificata come N. 9449 parte dovrà essere inoltrata separando il fabbricato individuato come Capannone agricolo (Sub 4/8) dal Magazzino (Sub 2) così come è attualmente (Allegato B2).
- Redigere la pratica relativa all'ottenimento del parere rispetto all'insistenza del fabbricato in un ambito tutelato dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).
- Ottemperare al pagamento relativo al Danno Ambientale perpetrato con la costruzione del fabbricato così come denunciato nella pratica L.47/85 N. 9449 parte.
- Completare il pagamento degli oneri e dell'oblazione così come risulta nella documentazione visionata dalla scrivente presso l'Ufficio Condono del Comune di Latina.
- Pagare gli oneri relativi alle tasse previste per l'esame e l'istruttoria del progetto

La redazione delle pratiche edilizie suddette comporta una spesa presumibile di circa € 13.000 a cui va aggiunto il costo derivante dalla demolizione della tettoia abusiva compresa la S.C.I.A. e il Piano di Gestione Rifiuti da presentare in Comune per un ammontare di circa € 4000.

Avremo quindi un costo complessivo per la regolarizzazione del fabbricato e la demolizione della tettoia abusiva pari a circa € 17.000 che in fase di stima va detratto dal valore dell'immobile comprensivo della sua corte di pertinenza.

FOGLIO 198 PARTICELLA 240 SUB 3 – 5 – FOGLIO 198 PARTICELLA 323: SERRA

A conclusione diremo quindi che i costi per la presentazione della S.C.I.A. e del Piano di Gestione Rifiuti da presentare in Comune e per la demolizione delle tettoie dei fabbricati Fg 198 Part 240 sub 3 – 5 e della serra che insiste sulla Part 323 è pari ad un costo di circa € 6000 che va detratto dal valore complessivo degli immobili Fg 198 Part 240 Sub 3 – 5 calcolato comprendendo la relativa corte di pertinenza.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

UNICO LOTTO DI VENDITA

La motivazione che ha indotto la scrivente a stabilire di poter individuare un Unico Lotto di Vendita per i beni oggetto di pignoramento deriva dal fatto che:

1. I beni ricadono nella Zona Agricola del Comune di Latina dove l'art. 10 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Latina individua le Zone H "RURALE". Nella zona H sono consentite le costruzioni necessarie per la conduzione agricola e anche di tipo residenziale. Le costruzioni residenziali non potevano sorgere su lotti di superficie inferiori a 10.000 mq. La suddetta normativa viene modificata con Delibera di CC n. 203 del 19.12.1994 portando il lotto minimo a 20.000 mq. E ancora la L.R. 22 Dicembre 1999, N. 38 Regione Lazio che al TITOLO IV tratta: "TUTELA E DISCIPLINA DELL'USO AGRO-FORESTALE DEL SUOLO" al CAPO II EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA porta il lotto minimo a 30.000 mq e all' Art. 57 subordina l'utilizzazione delle costruzioni esistenti e la indispensabilità delle nuove costruzioni per gli imprenditori agricoli a titolo principale singoli od associati, alla presentazione al comune di un piano di utilizzazione aziendale che individui i risultati aziendali che si intendono conseguire.

2. Il Sig **** Omissis **** padre dei Debitori ha stipulato con il Comune di Latina un Atto d'Obbligo Notaio Mandato Raffaella in data 03.11.1987 con cui a proposito del fabbricato oggetto di C.E. N. 27/88 Fg 198 Part 227 sub 1 - 2 si vincolava in modo permanente al suddetto fabbricato il terreno Fg 198 Part.ile 15 e 25 parte. In seguito il Sig. **** Omissis **** ottiene con la motivazione di dover dividere la proprietà suddetta ai suoi due figli **** Omissis **** e **** Omissis **** la rimozione del suddetto vincolo e avendo operato l'opportuno frazionamento si procede con il consenso del Comune di Latina all'imposizione con nuovo Atto d'Obbligo Notaio Giuseppe Coppola di un nuovo vincolo con cui i terreni risultanti dal frazionamento suddetto vengono vincolati rispettivamente alle due porzioni del fabbricato assegnate ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****. Rispettivamente al primo viene assegnata la porzione di fabbricato Fg 198 Part 227 sub 1 vincolata al terreno Fg 198 Part 323 e al secondo la porzione di fabbricato Fg 198 Part 227 sub 2 vincolata al terreno Fg 198 Part 227 sub 2. In questo modo il Lotto originario pari a Mq 48785 rispetto alla cui potenzialità edificatoria è stata richiesta ed ottenuta la C.E. N. 27/88 viene divisa in due porzioni che pur tenendo conto della potenzialità ulteriore espressa dai terreni Fg 198 Part 331 di proprietà del Sig. **** Omissis **** e Fg 198 Part 318 di proprietà del Sig. **** Omissis ****, non costituirebbe ad oggi la superficie richiesta dalla normativa vigente per il Lotto minimo consentito per l'edificazione in zona agricola.

3. Sono presenti inoltre Servitù che interessano i beni oggetto di pignoramento e vincoli dovuti alla presenza dell'elettrodotto (fascia rispetto 50 ml dall'asse secondo quanto previsto dal PRG del Comune di Latina) e del Canale Cicerchia (fascia di rispetto di 150 ml dall'argine secondo quanto previsto dal PTPR). Di essi si è proceduto ad un'analisi dettagliata nell'apposito Capitolo "Servitù". Inoltre tutta l'area ricade nel PAI Piano di Assetto Idrogeologico fattore che va tenuto in debito conto per ciò riguarda la potenzialità commerciale del lotto di vendita ma anche le relative prescrizioni a cui gli insediamenti di tipo residenziale e non residenziale debbono ottemperare.

4. Ulteriore motivazione che sostiene la formazione di un unico lotto di vendita risiede nella riscontrata irregolarità edilizia del fabbricato Fg 198 Part 227 sub 1 - 2 di cui si è trattato ampiamente nel Capitolo dedicato alla "Regolarità Edilizia" che non permette di sanare gli abusi commessi né rende praticabile la possibilità di procedere alla demolizione dell'abuso. L'incremento di cubatura realizzato che è uno dei principali motivi che rendono non sanabile il fabbricato non è eliminabile senza compromettere la sua staticità ed inoltre per ciò che riguarda la conformazione degli impianti per l'approvvigionamento idrico ed il sistema di smaltimento delle due unità immobiliari non è possibile procedere ad una divisione fra le due unità immobiliari in quanto essi sono stati concepiti e realizzati per essere allo stesso tempo a servizio dell'intero immobile. Ciò è dimostrato per la presenza sul lotto di un unico Pozzo per l'approvvigionamento idrico ad uso potabile regolarmente denunciato che serve

entrambe le unità immobiliari; di un unico pozzo ad uso irriguo che ricade su terreno di proprietà del Sig. **** Omissis **** anch'esso regolarmente denunciato ma che è usato anche a servizio dei terreni del Sig **** Omissis ****; dal sistema di smaltimento delle acque reflue che attualmente non autorizzato così come verificato dalla scrivente ha un unico pozzetto di ispezione collocato nel piano seminterrato dell'unità immobiliare del Sig **** Omissis **** e cioè nella porzione di immobile Fg 198 Part. 227 sub 1.

5. Infine si deve considerare la situazione dei beni individuati al Fg 198 Part 240 sub 3 - 4/8 - 5 di proprietà comune dei Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** destinati a servizio dell'Azienda Agricola di cui essi risultano attualmente titolari. Questi beni sono legati alla conduzione dell'Azienda così come il fabbricato Fg 198 part 227 sub 1 - 2 la cui C.E. N. 27/88 viene rilasciata proprio in relazione al fatto che il fabbricato stesso sia posto a servizio dei soggetti che operano per l'azienda agricola a titolo principale. Poiché il Sig.**** Omissis **** come i suoi figli, Debitori nel presente procedimento, si dichiarano e risultano essere Imprenditori Agricoli a titolo principale, la costruzione di tutti gli immobili oggetto di pignoramento è legata anche per motivi giuridici a questo fattore che ha permesso l'edificazione dei fabbricati secondo quanto previsto dalla normativa urbanistica ed edilizia prevista in zona agricola e ha permesso infine la possibilità di ottenere le somme necessarie per avviare la conduzione dell'azienda agricola. Oltre quindi ai motivi suesposti, alla indivisibilità da un punto di vista fisico dei beni Fg 198 Part 240 sub 3 - 4/8 - 5 e alle prerogative catastali che li legano alle rispettive corti di pertinenza, questo risulta essere motivo ostativo alla separazione di essi dal resto del compendio pignorato.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Azienda Agricola ubicata a Latina (LT) - via Lentisco s.n.c.

Di seguito verranno descritti in prima istanza i beni di proprietà esclusiva del Sig.**** Omissis **** per poi passare alla descrizione di quelli di proprietà del Sig.**** Omissis **** ed infine si descriveranno quelli in comproprietà al 50% di entrambi i Debitori. Gli immobili si raggiungono provenendo dal centro della città di Latina percorrendo la via del Lido che conduce sul lungomare della città. Dopo aver oltrepassato l'incrocio che immette sulla SS148 Pontina e che quindi permette di procedere a nord in direzione Roma e a sud in direzione Napoli e ancora poco dopo l'incrocio con la strada Nascosa, immediatamente prima del Depuratore Comunale girando a destra si imbocca via Lentisco alla fine della quale si trovano gli immobili oggetto del presente procedimento (Allegato A - Localizzazione). L'area in cui si trovano gli immobili è una Zona Agricola così come risulta dal P.R.G. del Comune di Latina. Per le sue caratteristiche si rimanda al capitolo dedicato agli strumenti urbanistici. In quanto zona agricola l'area è priva di servizi per l'accesso ai quali si deve raggiungere la città di Latina o il vicino lungomare. L'immobile di proprietà del Sig.**** Omissis **** è costituito da una delle due porzioni simmetriche di un fabbricato per civile abitazione composto da due unità immobiliari che si sviluppano su due piani di cui il piano terra è adibito ad abitazione e il piano seminterrato è adibito in parte ad un'ampia taverna in parte a deposito e garage. L'unità immobiliare di proprietà del Sig **** Omissis **** è individuata al NCEU del Comune di Latina al Foglio 198 Part 227 sub 1. Nel lotto di vendita sono compresi anche i terreni di proprietà del Sig. **** Omissis **** identificati al NCT del Comune di Latina al Foglio 198 Part.IIle 323 e 331. L'immobile di proprietà del Sig.**** Omissis **** è costituito dall'altra delle due porzioni simmetriche del fabbricato per civile abitazione suddetto. L'unità immobiliare è individuata al NCEU del Comune di Latina al Foglio 198 Part 227 sub 2. Nel lotto di vendita sono compresi anche i terreni di proprietà del Sig. **** Omissis **** identificati al NCT del Comune di Latina al Foglio 198 Part.IIle 322 e 318. I beni in comproprietà dei Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** sono costituiti da un insieme di fabbricati che compongono l'azienda agricola precedentemente di proprietà del padre dei Debitori Sig**** Omissis ****. Le unità immobiliari sono identificate al NCEU del Comune di Latina al Foglio 198 Part 240 sub 3 - 4/8 - 5. Gli immobili sono rispettivamente una stalla - deposito - fienile (sub 3); un capannone agricolo (sub 4) con annessa area di pertinenza (sub 8) e un pollaio/porcile (sub 5). I sub 3 e 5 hanno

anch'essi una corte di pertinenza individuata nel sub 7 (bene comune non censibile) (Allegato B2).

I beni sono identificati al catasto:

- Fabbricato - Fg. 198, Part. 227, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2
- Fabbricato - Fg. 198, Part. 227, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2
- Terreno - Fg. 198, Part. 323, Porz. AA, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 198, Part. 323, Porz. AB, Qualità Seminativo -
- Terreno - Fg. 198, Part. 331, Qualità Seminativo
- Terreno - Fg. 198, Part. 322, Qualità Seminativo irriguo -
- Terreno - Fg. 198, Part. 318, Qualità Seminativo irriguo -
- Fabbricato - Fg. 198, Part. 240, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6 -
- Fabbricato - Fg. 198, Part. 240, Sub. 9, Zc. 2, Categoria C2
- Fabbricato - Fg. 198, Part. 240, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene:

€ 512.778,00

CRITERI GENERALI DI STIMA

Nella presente "Sezione" si individua quale è il "METODI DI STIMA" adottato in riferimento ai singoli fabbricati e terreni oggetto di pignoramento. Trattandosi di immobili tutti ricadenti nella stessa zona agricola del Comune di Latina, nella Stima saranno adottati i parametri di cui appresso, distinguendo ovviamente il Metodo di stima applicato per la valutazione dei Fabbricati da quello applicato per la valutazione dei Terreni ed in questa ultima fattispecie saranno applicati Valori medi differenti secondo il differente tipo di classificazione catastale o tipologia di coltura ed il loro livello di QUALITA'.

Inoltre, considerato che la Sentenza di Cassazione, III Sezione Civile, n. 23140, dell'11 ottobre 2013 ha affermato che: "Poichè le nullità di cui al secondo comma dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del Dpr 380/2001: in entrambe le norme citate, la facoltà di sanatoria non è concessa all'acquirente in via automatica, ma è subordinata all'esistenza delle relative condizioni), di talché anche l'immobile abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, purché ciò sia dichiarato nel bando di vendita. In caso contrario, si sarebbe, difatti, in presenza di un'alienazione di aliud pro alio rispetto alla quale non opera l'esclusione della garanzia per i vizi della cosa di cui all'articolo 2922 secondo comma Codice civile", la scrivente procederà nei casi in cui sui terreni di proprietà insistono fabbricati non sanabili, a redigere una Prima Stima come FABBRICATO E RELATIVO TERRENO, una Seconda Stima come SOLO TERRENO, una Terza Stima considerando la POTENZIALITA' EDIFICATORIA che comunque il terreno una volta bonificato a seguito della demolizione del fabbricato abusivo mantiene ai sensi della vigente normativa edilizia. La Stima specifica terrà conto della sussistenza dei vari Vincoli e Servitù, delle opere abusive riscontrate nel corso dei sopralluoghi e della loro sanabilità con relative spese.

METODO DI STIMA DEI FABBRICATI

Nella relazione di stima che segue si fa riferimento alla letteratura di settore ed in particolare a: R. Gigante: "Il Manuale del Consulente Tecnico"; G. Moro Visconti, R. Moro Visconti, G. Dossena Vittoria: "La valutazione degli immobili. Metodi e principi. Disposizioni normative. Valori immobiliari 2011"; L. Carnevali, M. Curatolo, L. Palladino: "Stima degli immobili: metodologia e pratica"; G. Innocenti: La formulazione del giudizio di stima. Si è verificato attraverso la consultazione del sito astegiudiziarie.it, l'esistenza o meno di dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene e l'esistenza di specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia. Per ciò che concerne la determinazione del più probabile valore di mercato condizionata innanzitutto dall'esistenza o meno di un mercato attivo per gli immobili oggetto della stima si fa riferimento a quanto riferito da alcune delle Agenzie operanti nel Comune di Latina e nel territorio limitrofo e nello specifico: **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, **** Omissis ****. Inoltre, si è consultato il sito dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, prendendo come base di partenza i dati riportati nella Banca Dati di quest'ultimo, riferiti alla zona all'interno della quale si trovano gli immobili oggetto di stima, che confrontati con quelli reperiti presso le Agenzie hanno permesso alla sottoscritta dopo aver rappresentato e descritto gli immobili, di motivare il valore da attribuire ai beni, applicando, per una più corretta valutazione anche dei coefficienti correttivi che saranno poi applicati sulle analisi delle caratteristiche che coincidono con quelle generalmente apprezzate dal mercato. Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un fabbricato sono da individuarsi tra le seguenti: la localizzazione; l'influenza dei fattori esterni ambientali; la destinazione; la tipologia edilizia; l'epoca di costruzione; la superficie. Nella fattispecie sarà adottato il procedimento di stima sintetico che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti. Nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto, è oggi il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione, attesa la variabilità dei prezzi. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di una sua parte è la superficie e sarà infatti la Superficie Convenzionale ad essere presa come riferimento. Rispetto a quanto detto avremo quindi che verranno analizzate per i FABBRICATI:

- a) CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE, che determinano il diverso apprezzamento da parte del mercato delle aree localizzate in luoghi centrali rispetto alle aree localizzate in luoghi periferici e vanno distinte in qualificazione infrastrutturale e qualificazione ambientale, intendendo con la prima le caratteristiche posizionali che facilitano l'accesso al centro delle attività terziarie o al posto di lavoro e con la seconda le caratteristiche ambientali in grado di elevare il prezzo insediativo, quali la salubrità della zona, il più basso indice di edificabilità, la presenza di infrastrutture e di attrezzature sociali, ecc. (scarto massimo del 25% tra le situazioni migliori e peggiori);
- b) CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE, che includono la panoramicità, il soleggiamento, l'esposizione, la luminosità e la prospicienza e conferiscono una maggiore qualificazione all'immobile, determinando di conseguenza un maggiore apprezzamento del mercato (scarto massimo del 25% tra le situazioni migliori e peggiori);
- c) CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE, che determinano il livello di rifinitura delle unità abitative (scarto massimo del 20% tra le situazioni migliori e peggiori);
- d) CARATTERISTICHE PRODUTTIVE, quali eventuali vincoli, il regime di esenzione fiscale, gli sfiti, l'inesigibilità, il blocco dei fitti, che determinano la capacità dell'immobile a produrre un reddito (scarto massimo 10%).

METODO DI STIMA DEI TERRENI

Per la stima si prenderà in considerazione la classificazione catastale relativa alla Qualità di Seminativo e Seminativo Irriguo, attualmente i terreni risultano in alcuni casi coltivati a fieno e ortaggi o incolti ed inoltre, su di essi insistono alcuni vincoli. Come riferimento per il metodo di stima e per i Valori di mercato di Terreni Agricoli si è consultato il Testo dell'EXEO Edizioni Pubblicazioni digitali (Osservatorio dei Valori Agricoli – Provincia di Latina – Rilevazione 2013) a cura degli Ingegneri Emanuele Ciampi ed Antonio Iovine. Al fine di chiarire il metodo di stima utilizzato si fa presente che gli stralci di tale Testo vengono di seguito riportati dalla scrivente. Nella fattispecie sarà adottata poi, nel determinare il valore di mercato dell'immobile una comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti, desunti da informazioni presso le Agenzia Immobiliari del luogo.

PARAMETRI DI STIMA E LIVELLI DI APPREZZAMENTO:

FERTILITA' È un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata. Non è il solo parametro che incide sulla produttività. Ve ne sono altri quali l'esposizione, la giacitura, le condizioni climatiche, che incidono in misura più lieve e differenziata per qualità di coltura. Il parametro è normalmente descritto con almeno quattro livelli qualitativi governati da vari fattori (spessore del suolo, natura del suolo, capacità di trattenimento acqua, ecc.): - Ottima - se il lotto di terreno è unifero, ovvero con strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, con le più alte produzioni unitarie della zona; - Buona - nel caso che le suddette condizioni assicurino produzioni unitarie non inferiori all'80% di quelle massime in zona; - Discreta - nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risultino inferiori al 66% di quelle massime in zona; - Mediocre - quando tutte le qualità dei fattori componenti sono al livello minimo (presenza di rocce affioranti o sassi, incapacità assoluta di trattenere acqua, ovvero natura melmosa).

GIACITURA Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi: - Pianeggiante - sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5 %, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche. - Acclive - sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche. - Mediocre - livello qualitativo inferiore connesso a presenza di pendenze superiori al 20 % (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (ad esempio zone depresse soggette a frequenti allagamento od inondazioni).

ESPOSIZIONE È un fattore che tiene conto della capacità del terreno di beneficiare dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed all'eventuale presenza di monti nell'intorno, o a subire fenomeni negativi quali l'esposizione a venti che pregiudichino le coltivazioni. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi: - buona - quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione sono ottimali. - normale - quando le condizioni dell'esposizione sono adeguate alla qualità di coltura impiantata. - cattiva - quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione all'irraggiamento solare sono cattive e la ventosità eccessiva, con pregiudizio sulla produzione.

CLIMA Considerato che l'ambito territoriale di valenza dei valori immobiliari dell'Osservatorio è limitata all'interno del territorio comunale le condizioni climatiche (legate alla latitudine ed all'orografia) sono sufficientemente omogenee. La latitudine non gioca nell'ambito comunale, tuttavia vi sono casi di comuni più o meno estesi in cui l'altitudine su livello del mare può variare molto da un sito ad un altro. Il parametro può essere normalmente descritto con due livelli qualitativi: - eccellente - quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni altimetriche sono

ottimali. - ordinario – quando le condizioni altimetriche sono sufficientemente adeguate alla qualità di coltura impiantata o pregiudizievoli in lieve misura.

UBICAZIONE È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi: - buona – quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri; - normale – quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri; - carente – quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri. ACCESSO È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo: - Buono – quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo. - Sufficiente – quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml. 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane). - Insufficiente – quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione.

FORMA È un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo. - Regolare – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare). - Normale – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare). - Penalizzante – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare (strisciforme o con angoli acuti), con pregiudizio per la coltivazione.

AMPIEZZA È un fattore che deve valutare l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona (da rilevare per ogni zona e QUALITÀ di coltura): - Medio appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficiente prossima a quella media della zona. - Piccolo appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore più del 50% di quella media della zona. - Grande appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è superiore per più del 50% di quella media della zona.

TIPOLOGIA (seminativi, seminati arborati o prati) È un fattore che deve valutare alcune condizioni specifiche della qualità di coltura, nell'ambito di eventuali associazioni effettuate nell'Osservatorio. Per tali colture il valore guida del seminato semplice deve essere corretto per adeguarlo alla coltura effettiva - Seminato semplice – quando la qualità di coltura è tale (il parametro non gioca); - Arborato migliorativo – quando la redditività del seminato arborato per la presenza delle alberature fondo supera del 15% quella del seminato semplice. - Arborato limitante – quando la redditività del seminato arborato per la presenza delle alberature fondo è inferiore per oltre il 15% quella del seminato semplice. - Prato – quando il fondo è coltivato a prato ((valore normalmente inferiore a quello del seminato semplice).

L'ALGORITMO DI CALCOLO INDIVIDUATO assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione:

$V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * K1 * K2 * K3 * \dots * K_n$ dove

Vmax = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale)

Ki = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

Di seguito vengono analizzate le CARATTERISTICHE TECNICHE PIU' INFLUENTI sul valore immobiliare per quella tipologia di terreni e quel comune, con l'indicazione del valore del parametro numerico che misura il livello di QUALITÀ di ogni caratteristica.

- QUALITÀ DI COLTURA , PARAMETRI DI STIMA, LORO VARIABILITÀ - Seminato e seminato arborato, prato, orto, asciutti ed irrigui, pascoli – Comuni di: Aprilia, Cisterna di Latina, Fondi, Latina, Pontinia, Sabaudia, San Felice Circeo, Sperlonga, Terracina.

FERTILITÀ: ottima 1 - buona 0,95 - discreta 0,9

GIACITURA: pianeggiante 1 - acclive 0,975 - mediocre 0,95

ACCESSO: buono 1 - sufficiente 0,975 - insufficiente 0,95

FORMA: Regolare 1 - Normale 0,975 - Penalizzante 0,95

UBICAZIONE: Eccellente 1 - Normale 0,95 - Cattiva 0,9

AMPIEZZA: Medio app 1 - Piccolo app 0,975 - Grande app 0,95

Declaratoria per l'individuazione della Coltura "SEMINATIVO": Terreno lavorato con mezzi meccanici senza distinzione di posizione, la cui coltivazione è avvicendata, o suscettibile di esserlo, a cereali o anche a legumi, a tuberi, a piante tessili, foraggiere e industriali.

Declaratoria per l'individuazione della Coltura "SEMINATIVO IRRIGUO": Terreno irrigato con acqua propria o di affitto, sia che nell'avvicendamento le coltivazioni richiedano necessariamente l'irrigazione come per esempio il riso, sia che l'irrigazione non sia indispensabile.

VALORI UNITARI IN EURO PER ETTARO, MINIMO E MASSIMO ORDINARIAMENTE RICONTRABILI

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima:

SEMINATIVO

Val max € 31.000

Val min € 20.000

Valore medio ad ettaro = € 25.500 pari a € 2,55/mq.

SEMINATIVO IRRIGUO

Val max € 53.000

Val min € 35.000

Valore medio ad ettaro = € 44.000 pari a € 4,40/mq.

Le agenzie immobiliari riportano un valore di 4,00/mq non distinguendo tra SEMINATIVO e SEMINATIVO/IRRIGUO. Pertanto facendo una media tra i valori suddetti e quanto riportato dalle Agenzie Immobiliari avremo:

SEMINATIVO: (€ 2,55 + € 4,00/2) = € 3,27

SEMINATIVO/IRRIGUO: (€ 4,40 + € 4,00/2) = € 4,20

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

STIMA DEL BENE FG 198 PARTICELLA 227 SUB 1 - 2 E DEI BENI PARTICELLE 322 - 323

Superficie convenzionale fabbricato Fg 198 Part 227 Sub 1 - 2: 448,76 mq

Superficie convenzionale area giardinata di pertinenza del fabbricato Fg 198 Part 227 Sub 1 - 2: 2570,00 mq

Superficie area residua terreni Fg 198 Particelle 322 - 323: 39.704,00 mq

BANCA DATI O.M.I.:

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1

Provincia: LATINA

Comune: LATINA

Fascia/zona: RURALE/ZONA RURALE RESTANTE TERRITORIO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale Tipologia: Ville e villini

Stato conservativo: NORMALE

Valore Mercato (€/mq.): Min. € 1400 - Max. € 1700

Superficie (L/N): L

Valori Locazione (€/mq. x mese): Min. € 4,9 - Max. € 7 Superficie

(L/N): N

Legenda

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Si assume come parametro di riferimento un valore di € 1.537,50/mq., corrispondente al valore medio tra quello medio indicato dalle Agenzie immobiliari e quello massimo identificato dall'O.M.I.

in quanto trattasi di immobile di categoria catastale A2. Per il valore stimato, si farà riferimento alla superficie convenzionale del fabbricato residenziale pari a mq. 448,76 tenendo conto anche della grande area giardinata di pertinenza del fabbricato residenziale che ha una superficie di circa mq. 2570,00 che andrà scomputata dai terreni su cui insiste il fabbricato che hanno destinazione Seminativo e Seminativo/Irriguo e superficie pari a mq 39.884,00. L'area giardinata sarà stimata con un valore pari a € 10/mq considerando che ciò rappresenta più del doppio del valore del terreno considerato come terreno agricolo. Saranno poi applicati i coefficienti di deprezzamento sulle analisi delle caratteristiche che coincidono con quelle generalmente apprezzate dal mercato:

- a) CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE: Come già detto, l'immobile da stimare è situato nel Comune di Latina, su via Lentisco. La localizzazione (vedi Allegato A - Localizzazione) risulta buona per la vicinanza dal centro di Latina dove sono situati tutti i servizi necessari e dal vicino Lungomare Pontino. Inoltre percorrendo la via del Lido in direzione Latina si arriva prima ancora di inoltrarsi nella città, all'incrocio che permette di inserirsi sulla S.R. 148-Pontina, che collega il territorio direttamente a nord a Roma e a sud a Napoli. Le caratteristiche ambientali e paesaggistiche sono discrete. L'immobile si trova in una zona agricola della Pianura Pontina classificata dal P.T.P.R., come "Area agricola identitaria della campagna romana e delle bonifiche agrarie".
Pertanto non si considera alcun coefficiente di deprezzamento.
- b) CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE: Si accede all'immobile direttamente da via Lentisco, l'area antistante il fabbricato è immediatamente a ridosso della strada su cui transitano anche i mezzi agricoli destinati alla coltivazione dei fondi circostanti. Si rileva come fattore di deprezzamento la presenza del vicino Depuratore comunale. Attraverso brevi percorsi sterrati si accede agli ingressi delle due unità immobiliari di cui è costituito il fabbricato e alle rampe che conducono al piano interrato. L'area giardinata anteriore al fabbricato non è molto curata ed è piantumata con alberature e cespugli di vario tipo; l'area posteriore è destinata ad accogliere il pozzo e i bomboloni per il gpl e allo stato attuale è in un mediocre stato di manutenzione. L'area di proprietà non è recintata. Sul lato ad Nord-est, l'area esterna confina con area in cui sono collocati un pollaio/porcile, una stalla/deposito/fienile e un capannone agricolo oggetto di sanatoria ai sensi della L. 47/85 ricadenti sulla part. 240 e contraddistinti rispettivamente dai sub 3 - 5 - 4/8. L'intero fabbricato è dotato di un adeguato soleggiamento, il tutto come meglio descritto in precedenza.
Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento pari al 5%.
- c) CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE: Come risulta da quanto relazionato nella Sezione "Regolarità Edilizia", il fabbricato è stato edificato in difformità dalla C.E. rilasciata nel 1988. In merito alla regolarità edilizia del fabbricato di cui al fg 198 part. 227 sub 1 e 2 si afferma che:
- Il rilievo strumentale eseguito in data 25.06.2015 ha rilevato relativamente alla fascia di rispetto dell'elettrodotto che il fabbricato ricade per circa 3.54 ml all'interno della suddetta fascia che il P.R.G. pone pari a Ml 50.00 dall'asse dell'elettrodotto;
 - I rilievi effettuati nel corso dei sopralluoghi hanno inoltre evidenziato che: 1. Attualmente l'altezza del fabbricato bifamiliare in riferimento alla quota 0.00 del piano campagna è superiore di + 0.75 ml rispetto a quella autorizzata e quindi se ne deduce che pur rispettando la normativa vigente che prevede un'altezza massima di ml 7.50 alla linea di gronda, il fabbricato nel suo complesso ha subito un incremento di cubatura dovuto alla maggiore altezza fuori terra.
2. Nella zona retrostante l'immobile è stato collocato un pozzo per l'approvvigionamento idrico delle due unità immobiliari. Il pozzo è stato regolarmente denunciato agli uffici preposti della Provincia di Latina con Pratica N. 14428 del 29.06.1995 dal Sig.**** Omissis **** (Allegato 14.c).
3. Anche per ciò che riguarda lo scarico delle acque bianche e nere è stata realizzata una Fossa Imhoff che si trova di fronte al fabbricato al di là di via Lentisco nell'area che degrada verso il Canale Cicerchia su terreno di proprietà del Sig.**** Omissis ****. Le acque bianche vengono convogliate dopo essere state raccolte nei pozzetti posti lungo il perimetro del fabbricato verso il vicino fosso di campagna. Per le acque nere è stata predisposta la suddetta fossa biologica

con il relativo pozzetto di cacciata collegato ad un sistema di canali disperdenti in sub - irrigazione che non risulta però essere stata autorizzata.

4. Sia all'esterno che all'interno il fabbricato è in buono stato di manutenzione ed i materiali utilizzati sono di discreta finitura.

5. Il riscaldamento delle due unità immobiliari è autonomo con caldaia alimentata a GPL, gli impianti elettrici conformi all'epoca della realizzazione del fabbricato non rispettano l'attuale normativa in materia.

6. Le caratteristiche tecnologiche complessive sono quelle relative alla originaria tipologia del fabbricato che è stato realizzato con una tecnica costruttiva mista in muratura e c.a.

Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento pari al 5%.

- d) CARATTERISTICHE PRODUTTIVE: Le due unità immobiliari di cui risulta costituito l'immobile risultano attualmente occupate dai nuclei familiari dei Debitori Sig.ri**** Omissis **** e **** Omissis ****.

Come già relazionato precedentemente, sussistono i seguenti vincoli:

- Vincolo Idrogeologico imposto dal P.A.I. (Piano per l'Assetto Idrogeologico).
- Vincolo Ambientale - Paesaggistico imposto dal nuovo PTPR relativamente al prospiciente Canale Cicerchia.
- Vincolo Elettrodotto imposto dal PRG del Comune di Latina.
- Atto d'Obbligo del 03.05.2007 Notaio Giuseppe Coppola Rep. n. 47249 Racc n. 21.434 trascritto a Latina il 07.05.2007 RG 18319 RP 8596 stipulato dal Sig.**** Omissis ****, padre dei Debitori, a favore del Comune di Latina che vincola le particelle 322 e 323 (vedi "Regolarità Edilizia"). Tale atto vincola i terreni Fg 198 Part 322 - 323 a servizio delle due unità immobiliari di cui è costituito il fabbricato della particella 227, costituite ciascuna da un piano seminterrato destinato a deposito e garage e da un piano terra destinato ad abitazione.
- Regolamento di rapporti di servitù prediale Notaio Mario Orsini del 28/11/1973 Rep 64617 Racc 4300 trascritto a Velletri il 21/12/1973 RG 12962-12963 per la definizione della servitù di passaggio sulla strada Lentisco.
- Si ritiene opportuno inserire come parametro di coefficiente correttivo previsto per le Caratteristiche Produttive, anche quello relativo alla legittimità urbanistico - edilizia.

Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento pari al 10%.

Considerato che la Sentenza di Cassazione, III Sezione Civile, n. 23140, dell'11 ottobre 2013 ha affermato che: "Poichè le nullità di cui al secondo comma dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del Dpr 380/2001: in entrambe le norme citate, la facoltà di sanatoria non è concessa all'acquirente in via automatica, ma è subordinata all'esistenza delle relative condizioni), di talché anche l'immobile abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, purché ciò sia dichiarato nel bando di vendita. In caso contrario, si sarebbe, difatti, in presenza di un'alienazione di aliud pro alio rispetto alla quale non opera l'esclusione della garanzia per i vizi della cosa di cui all'articolo 2922 secondo comma Codice civile".

La scrivente pertanto procederà alla luce di quanto detto in precedenza in questa sede a stimare l'immobile in questione come:

1. FABBRICATO FG 198 PARTICELLA 227 SUB 1 - 2 - AREA GIARDINATA ESTERNA - SUPERFICIE RESIDUA TERRENI VINCOLATI AL FABBRICATO SUB 322 - 323.
2. SOLO TERRENO FG 198 PARTICELLE 322 - 323 considerando che dal loro valore va sottratto il costo relativo alla demolizione del fabbricato suddetto e alla successiva bonifica dei terreni che permetteranno il ripristino dello stato dei luoghi. Per la demolizione del fabbricato e la bonifica dei terreni si stima possono occorrere circa € 50.000.

3. NUOVA COSTRUZIONE da realizzare sui terreni Fg 198 Part.lle 322 – 323 rispetto alla quale verrà valutato il costo di costruzione presunto per l'edificazione di un nuovo fabbricato che potrà essere realizzato sui predetti terreni rispettando la loro potenzialità edificatoria secondo quanto previsto dalla normativa urbanistica ed edilizia vigente e tenendo conto anche dei costi relativi al ripristino dello stato dei luoghi e all'acquisto dei terreni.

1. VALORE FABBRICATO FG 198 PART. 227 SUB 1 – 2 - AREA GIARDINATA ESTERNA - SUPERFICIE RESIDUA TERRENI VINCOLATI AL FABBRICATO.

1.a VALORE FABBRICATO FG 198 PART. 227 SUB 1 – 2

Applicando il valore unitario sopra definito pari ad € 1.537,50/mq. e prendendo in considerazione la Superficie convenzionale si ottiene:

$\text{mq. } 448,76 \times € 1.537,50/\text{mq.} = € 689.968,50$

Attribuendo poi i coefficienti correttivi, il valore di mercato risulta essere: (€ 689.968,50) – (0% + 5% + 5% + 10%) = € 551.974,80. Tale valore va decurtato del 50% dell'importo in quanto come detto esso risulta irregolare e non sanabile. Pertanto per il fabbricato si può considerare un valore pari a $€ 551.974,80/2 = € 275.987,40$.

1.b - VALORE AREA GIARDINATA

Applicando il valore unitario sopra definito pari ad € 10,00/mq. si ottiene:

$\text{mq. } 2570,00 \times € 10,00 = € 25.700,00$.

E quindi:

VALORE FABBRICATO: € 275.987,40 +

VALORE AREA GIARDINATA: € 25.700,00 =

TOTALE € 303.487,40

Dividendo tale importo per la superficie convenzionale totale pari a mq. 3018,76 (mq 448,76 + 2570,00) si ha un Valore unitario pari a € 100,53/mq. Pertanto avremo:

$\text{mq. } 3018,76 \times € 100,53/\text{mq.} = € 303.475,94$ arrotondato a € 303.476,00

1.c - SUPERFICIE RESIDUA TERRENI PARTICELLE 322 – 323

Il valore della superficie residua dei terreni vincolati al fabbricato ponendosi nella situazione peggiorativa ovvero sottraendo l'area giardinata solo dai terreni di qualità di maggior valore ovvero quelli a Seminativo Irriguo darà:

Superficie totale terreni Particelle 322 – 323:

$\text{Part } 322 \text{ Mq } 21227,00 + \text{Part } 323 \text{ Mq } 21227,00 = \text{Mq } 42.454,00$

di cui a Seminativo Irriguo Mq 36.227,00 e a Seminativo Mq 6227,00. Sottraendo alla superficie a Seminativo Irriguo l'area giardinata avremo: $\text{Mq } 36.227,00 - \text{Mq } 2570,00 = \text{Mq } 33.477,00$

Quindi applicando le valutazioni e i coefficienti per la stima dei terreni così come illustrati seguendo il criterio di stima generale adottato illustrato nel dettaglio nel paragrafo che segue avremo:

Seminativo Irriguo Fg 198 Part. 322 - 323:

$\text{mq. } 33.477,00 \times € 3,41/\text{mq.} = € 114.156,57 +$

Seminativo Fg 198 Part 323:
mq. 6227,00 x € 2,66/mq. = € 16.563,82 =
Totale € 130.720,39

Ed infine avremo che il:

VALORE COMPLESSIVO FABBRICATO + AREA GIARDINATA	€ 303.476,00
VALORE TERRENI RESIDUI PARTICELLE 322 - 323	€ 130.720,39 =
	€ 434.196,39 arrotondato a
	€ 434.196,00.

2 - SOLO TERRENI FG 198 PARTICELLE 322 - 323

Si procede a stimare le particelle 322 - 323 considerando le stesse come "terreno agricolo" senza l'esistenza del fabbricato residenziale non regolare da un punto di vista edilizio insistente su di essi nell'ipotesi del ripristino dello stato dei luoghi.

PARAMETRI DI STIMA E LIVELLI DI APPREZZAMENTO:

FERTILITÀ: Discreta – nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risultino inferiori al 66% di quelle massime in zona;

GIACITURA: Pianeggiante – sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5%, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche.

ESPOSIZIONE: buona – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione sono ottimali.

CLIMA: eccellente – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni altimetriche sono ottimali.

UBICAZIONE: Normale – quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri;

ACCESSO: buono – quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.

FORMA: Regolare – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressochè quadrangolare o rettangolare).

AMPIEZZA: Medio appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficiente prossima a quella media della zona .

VALORI UNITARI IN EURO PER ETTARO, MINIMO E MASSIMO ORDINARIAMENTE RICONTRABILI

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella E472A del Testo di riferimento:

SEMINATIVO

Val max € 31.000

Val min € 20.000

Valore medio ad ettaro = € 25.500 pari a € 2,55/mq.

SEMINATIVO IRRIGUO

Val max € 53.000

Val min € 35.000

Valore medio = € 44.000 pari a € 4,40/mq.

VALORE INDICATO DALLE AGENZIE che trattano compravendita di terreni simili nella zona in questione:

SEMINATIVO/SEMINATIVO IRRIGUO = € 4,00/mq

SI EVIDENZIA che la scrivente assume come valore unitario di partenza per il:

SEMINATIVO la media tra € 2,55/mq. ed € 4,00/mq. pari quindi ad € 3,27/mq.

SEMINATIVO IRRIGUO la media tra € 4,40/mq. ed € 4,00/mq. pari quindi ad € 4,20/mq.

Nel caso in esame:

- il terreno Particella 322 ha una superficie pari a mq. 21.227,00 ed a tale terreno con Classe/Qualità SEMINATIVO IRRIGUO oggetto di valutazione possono competere i seguenti livelli di QUALITÀ:

FERTILITÀ': discreta: coeff. 0,90 - in quanto livello medio di fertilità della zona.

- il terreno Particella 323 ha una superficie distinta in:

- mq. 15.000,00 di Classe/Qualità SEMINATIVO IRRIGUO a cui può competere il seguente livello di QUALITÀ:

FERTILITÀ': discreta: coeff. 0,90 - in quanto livello medio di fertilità della zona.

- mq. 6227,00 di Classe/Qualità SEMINATIVO a cui può competere il seguente livello di QUALITÀ:

FERTILITÀ': discreta: coeff. 0,90 - in quanto livello medio di fertilità della zona.

Applicando la formula indicata nei "Criteri Generali di Stima" dove viene descritto il metodo di stima, come ALGORITMO DI CALCOLO ($V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * K1 * K2 * K3 * \dots * K_n$) si ha:

Per il terreno PARTICELLA 322 di qualità SEMINATIVO IRRIGUO:

$V_m = € 4,20/\text{mq.}$

Coefficienti $K = 0,90 - 1 - 1 - 0,975 - 0,95 - 0,975$

Valore unitario a mq. = $€ 4,20 * 0,90 * 1 * 1 * 0,975 * 0,95 * 0,975 = € 3,41/\text{mq.}$

$V_{\text{fondo}} = € 3,41 \times \text{mq. } 21.227 = € 72.384,07$

Per il terreno PARTICELLA 323:

- per la superficie a SEMINATIVO:

$V_m = € 3,27/\text{mq.}$

Coefficienti $K = 0,90 - 1 - 1 - 0,975 - 0,95 - 0,975$

Valore unitario a mq. = $€ 3,27 * 0,90 * 1 * 1 * 0,975 * 0,95 * 0,975 = € 2,66/\text{mq.}$

$V_{\text{fondo}} = € 2,66 \times \text{mq. } 6227,00 = € 16.563,82$

- per la superficie a SEMINATIVO IRRIGUO:

$V_m = € 4,20/\text{mq.}$

Coefficienti $K = 0,90 - 1 - 1 - 0,975 - 0,95 - 0,975$

Valore unitario a mq. = $€ 4,20 * 0,90 * 1 * 1 * 0,975 * 0,95 * 0,975 = € 3,41/\text{mq.}$

$V_{\text{fondo}} = € 3,41 \times \text{mq. } 15.000,00 = € 51.150,00$

Per cui avremo un valore complessivo del fondo Particella 323 pari a:

$(€ 72.384,07 + € 16.563,82 + € 51.150,00) = € 140.097,89$

Tuttavia si evidenzia che, come già relazionato precedentemente sussistono sui terreni Fg 198 Particelle 322 - 323 i vincoli precedentemente descritti al paragrafo delle Caratteristiche

Produttive. Si ritiene quindi opportuno inserire un ulteriore coefficiente correttivo dovuto al fatto che i terreni sono in parte occupati da un fabbricato di cui si è rilevata l'impossibilità di procedere alla legittimazione urbanistico – edilizia. Il fabbricato dovrebbe essere oggetto di Ordinanza di demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi previa presentazione di pratica edilizia. Sarà necessario poi procedere alla bonifica dei luoghi per poter rendere nuovamente produttivi i terreni da un punto di vista agricolo. Pertanto, in riferimento alla sua attuale suscettività produttiva si considera per i suddetti terreni un ulteriore coefficiente di deprezzamento pari al 10% ottenendo quindi:

VALORE DI MERCATO

Totale € 140.097,89 arrotondato a € 140.098,00

SI EVIDENZIA CHE i costi presunti per le opere di demolizione e bonifica dei terreni come richiamato in precedenza sono pari presumibilmente a circa € 50.000,00 che vanno quindi detratti dal valore complessivo indicato per un valore finale di € 90.098,00.

- NUOVA COSTRUZIONE da realizzare sui terreni Fg 198 Part.lle 322 – 323.

Avendo individuato nei punti precedenti quali sia il valore dei terreni pari € 67.337,00, si valuterà di seguito il costo di costruzione presunto per l'edificazione di un nuovo fabbricato che potrà essere realizzato sui predetti terreni rispettando la loro potenzialità edificatoria secondo quanto previsto dalla normativa urbanistica ed edilizia vigente. L'acquirente oltre a questo costo dovrà sostenere nuovi oneri legati alla possibile nuova edificazione nell'ambito della quale andrà valutato il costo di costruzione a mq che attualmente è pari a: € 700/mq per il piano seminterrato e € 1200/mq per il piano terra dell'eventuale fabbricato da edificare sul lotto. Considerando quindi una cubatura massima realizzabile su una superficie che da C.E. N. 27/88 è pari Mq 48.785 avremo:

$Mq\ 48.785 \times I.f.\ 0.02 = Mc\ 975,70 : H\ \text{piano tipo}\ 3.00\ ml = Mq\ 325\ \text{per piano}$

Da cui:

Piano Terra $Mq\ 325 \times €\ 1200/mq = €\ 617.500$

Piano Seminterrato $Mq\ 325 \times €\ 700/mq = €\ 227.500$

Totale € 845.000

A quanto detto va aggiunto il costo relativo all'istruttoria di una nuova pratica con cui ottenere il rilascio di un nuovo permesso di costruire e al successivo iter amministrativo che dall'inizio lavori conduca fino al rilascio del certificato di agibilità. Tale costo al momento non è individuabile in modo certo e pertanto non si ritiene opportuno quantificarlo.

Il costo totale che l'acquirente dovrebbe sostenere nell'eventualità si volesse procedere alla realizzazione di un nuovo fabbricato presumibilmente risulta pari a circa € 1.012.337,00 arrotondato per difetto ad € 1.000.000,00.

STIMA DEI BENI FG 198 PARTICELLE 318 – 331

PARAMETRI DI STIMA E LIVELLI DI APPREZZAMENTO:

FERTILITÀ: Discreta – nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risultino inferiori al 66% di quelle massime in zona;

GIACITURA: Pianeggiante – sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5 %, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche.

ESPOSIZIONE: buona – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni dell'esposizione sono ottimali.

CLIMA: eccellente – quando in relazione alla qualità di coltura le condizioni altimetriche sono ottimali.

UBICAZIONE: Normale – quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri;

ACCESSO: buono – quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpoderale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.

FORMA: Regolare – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressocchè quadrangolare o rettangolare).

AMPIEZZA: Piccolo appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore più del 50% di quella media della zona.

VALORI UNITARI IN EURO PER ETTARO, MINIMO E MASSIMO ORDINARIAMENTE RICONTRABILI

Livelli qualitativi e valori numerici dei vari parametri di stima tabella E472A del Testo di riferimento:

SEMINATIVO

Val max € 31.000

Val min € 20.000

Valore medio ad ettaro = € 25.500 pari a € 2,55/mq.

SEMINATIVO IRRIGUO

Val max 53.000

Val min 35.000

Valore medio = € 44.000 pari a € 4,40/mq.

VALORE INDICATO DALLE AGENZIE che trattano compravendita di terreni simili nella zona in questione:

SEMINATIVO

Valore medio = € 3,00

SEMINATIVO IRRIGUO

Valore medio = € 3,50

SI EVIDENZIA che la scrivente assume come valore unitario di partenza per il:

SEMINATIVO la media tra € 2,55/mq. ed € 3,00/mq. pari quindi ad € 2,77/mq.

SEMINATIVO IRRIGUO la media tra € 4,40/mq. ed € 3,50/mq. pari quindi ad € 3,95/mq.

Nel caso in esame:

- il terreno Particella 318 ha una superficie pari a mq. 1597,00 ed a tale terreno con Classe/Qualità SEMINATIVO IRRIGUO oggetto di valutazione possono competere i seguenti livelli di QUALITÀ: FERTILITÀ': discreta: coeff. 0,90 - in quanto livello medio di fertilità della zona.

- il terreno Particella 331 ha una superficie pari a mq 1561,00 a cui è attribuita la Classe/Qualità SEMINATIVO a cui può competere il seguente livello di QUALITÀ: FERTILITÀ': discreta: coeff. 0,90 - in quanto livello medio di fertilità della zona.

Applicando la formula indicata nei "Criteri Generali di Stima" dove viene descritto il metodo di stima, come ALGORITMO DI CALCOLO ($V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * K_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$) si ha:
Per il terreno Particella 318 di qualità SEMINATIVO IRRIGUO:

$V_m = € 4,20/\text{mq}$.
Coefficienti $K = 0,90 - 1 - 1 - 1 - 0,95 - 0,975$
Valore unitario a mq. $= € 4,20 * 0,90 * 1 * 1 * 1 * 0,95 * 0,975 = € 3,50/\text{mq}$.
 $V_{\text{fondo}} = € 3,50 \times \text{mq. } 1597,00 = € 5589,50$



Per il terreno Particella 331: - per la superficie a SEMINATIVO:
 $V_m = € 3,27/\text{mq}$.
Coefficienti $K = 0,90 - 1 - 1 - 1 - 0,95 - 0,975$
Valore unitario a mq. $= € 3,27 * 0,90 * 1 * 1 * 1 * 0,95 * 0,975 = € 2,73/\text{mq}$.
 $V_{\text{fondo}} = € 2,73 \times \text{mq. } 1561,00 = € 4261,53$

VALORE DI MERCATO TERRENI FG 198 PARTICELLE 318 - 331:

Fg 198 Part. 318 = € 5589,50
Fg 198 Part. 331 = € 4261,53
TOTALE € 9851,03 arrotondato a € 9851,00

STIMA DEL BENE FG 198 PARTICELLA 240 SUB 9 [EX SUB 4 (CAPANNONE AGRICOLO) E CORTE DI PERTINENZA SUB 8].

Superficie convenzionale 166,05 mq

La stima riguarda un capannone agricolo che ha una superficie lorda di circa mq. 166.05 e la sua area libera di pertinenza che ha una superficie di circa mq. 715,00 escludendo l'area occupata da una tettoia abusiva addossata al capannone che non è sanabile ed andrà demolita. Per il valore stimato si farà riferimento alla superficie convenzionale dell'immobile. Per il reperimento dei Valori di Mercato di immobili con le stesse caratteristiche di quello in oggetto, in buono stato, la scrivente ha anche raccolto informazioni presso alcune agenzie immobiliari che trattano immobili delle stesse caratteristiche nella zona in questione le quali, in linea di massima hanno dato indistintamente un valore a metro quadrato pari a € 300,00/mq. Si è inoltre consultata la Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona limitrofa a quella in oggetto:
Si è inoltre consultata la Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona limitrofa a quella in oggetto:

BANCA DATI O.M.I.:

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 1

Provincia: LATINA

Comune: LATINA

Fascia/zona: Suburbana/LATINA LIDO-LATINA SCALO BORGH: SABOTINO-PIAVE-S. MICHELE -MONTELLLO-FAITI

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 2

Destinazione: Produttiva Tipologia CAPANNONI TIPICI

Stato conservativo: NORMALE

Valore Mercato (€/mq.): Min. € 355 - Max. € 710

Superficie (L/N): L

Valori Locazione (€/mq. x mese): Min. € 1,7 - Max. € 3,2

Superficie (L/N): N



Legenda

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Prendendo come base di partenza i dati sopra riportati si sono confrontati quest'ultimi con quelli reperiti presso le Agenzie, ciò ha permesso alla sottoscritta, che ha rappresentato e descritto gli immobili, di motivare il valore da attribuire al bene, applicando per una più corretta valutazione alcuni coefficienti correttivi riferiti a:

- a) CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE (scarto massimo del 25% tra le situazioni migliori e peggiori);
- b) CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE (scarto massimo del 25% tra le situazioni migliori e peggiori);
- c) CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE (scarto massimo del 20% tra le situazioni migliori e peggiori);
- d) CARATTERISTICHE PRODUTTIVE (scarto massimo 10%).

Si assume come parametro di riferimento un valore di € 416,25/mq., corrispondente al valore medio tra quello medio identificato dall'O.M.I. ed il valore indicato dalle Agenzie immobiliari. La corte di pertinenza sarà stimata con un valore pari a quello dei terreni e quindi a € 4,00/mq. Saranno poi applicati i coefficienti di deprezzamento sulle analisi delle caratteristiche che coincidono con quelle generalmente apprezzate dal mercato:

- a) CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE: Come già detto, l'immobile da stimare è situato nel Comune di Latina, in via Lentisco a cui si accede da via del Lido. La localizzazione (vedi Allegato A- Localizzazione) risulta buona per la vicinanza dal centro di Latina dove sono situati tutti i servizi necessari e dal vicino Lungomare Pontino. Inoltre percorrendo la via del Lido in direzione Latina si arriva prima ancora di inoltrarsi nella città, all'incrocio che permette di inserirsi sulla S.R. 148-Pontina, che collega il territorio direttamente a nord a Roma e a sud a Napoli. Le caratteristiche ambientali e paesaggistiche sono discrete.
Pertanto non si considera alcun coefficiente di deprezzamento.
- b) CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE: Si accede all'immobile da via Lentisco. L'area antistante il Capannone agricolo è ristretta, quasi a ridosso della carreggiata stradale a sua volta poco ampia. Non esiste recinzione dell'area cortilizia e i portoni di accesso ad esso sono collocati su fronti opposti al lato che si affaccia su via Lentisco. La tipologia costruttiva del fabbricato è quella tipica di un manufatto non residenziale che può essere adibito a capannone ma, con una altezza sufficiente per essere sfruttato anche da un punto di vista produttivo e per il ricovero dei macchinari agricoli destinati alla conduzione dei fondi. All'atto dei sopralluoghi tuttavia, l'immobile al suo interno conteneva anche autoveicoli parcheggiati e materiale di vario genere.
Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento del 5%.
- c) CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE: Il fabbricato è in buono stato e dotato di impianto elettrico realizzato all'epoca della sua costruzione ma comunque non a norma.
Pertanto non si considera alcun coefficiente di deprezzamento.
- d) CARATTERISTICHE PRODUTTIVE: L'immobile risulta abusivo ma suscettibile di sanatoria edilizia. Al fabbricato oggetto della pratica L.47/85 N. 9449 parte è stata addossata su uno dei lati una tettoia che essendo stata realizzata successivamente all'istanza di condono suddetta ai sensi della normativa vigente non è sanabile poiché come parte del fabbricato insiste sulla fascia di rispetto del prospiciente Canale Cicerchia. La tettoia quindi dovrà essere oggetto di Ordinanza di demolizione con conseguente ripristino dello stato dei luoghi previa presentazione di pratica edilizia. La sanabilità del capannone è subordinata

ad una serie di fattori illustrati in dettaglio nel capitolo dedicato alla "Regolarità Edilizia". Il costo presunto per ottenere la sanatoria e per la demolizione della tettoia abusiva è di circa € 17.000,00.

Come già relazionato per i beni valutati precedentemente, sull'area in cui insiste il capannone sussistono i seguenti vincoli:

- Vincolo Idrogeologico imposto dal P.A.I. (Piano per l'Assetto Idrogeologico).
- Vincolo Ambientale - Paesaggistico imposto dal nuovo PTPR relativamente al prospiciente Canale Cicerchia.
- Regolamento di rapporti di servitù prediale Notaio Mario Orsini del 28/11/1973 Rep 64617 Racc 4300 trascritto a Velletri il 21/12/1973 RG 12962-12963 per la definizione della servitù di passaggio sulla strada Lentisco.

Si ritiene opportuno inserire come parametro di coefficiente correttivo previsto per le Caratteristiche Produttive, anche quello relativo alla legittimità urbanistico - edilizia. Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento pari al 5%.

VALORE FINALE: Applicando quindi il valore unitario sopra definito pari ad € 416,25/mq. e prendendo in considerazione la Superficie convenzionale si ottiene:

mq. 166,05 x € 416,25/mq. = € 69.118,31

Attribuendo poi i coefficienti correttivi, il valore di mercato risulta essere:

(€ 69.118,31) - (0% + 5% + 0% + 5%) = € 62.206,48

Da tale valore va detratto l'importo presunto per ottenere la sanatoria e per la demolizione della tettoia abusiva pari a circa € 17.000,00.

Per cui avremo: € 62.206,48 - € 17.000 = € 45.206,48

Infine va calcolato il valore della corte di pertinenza esclusiva del fabbricato in riferimento a quanto detto in precedenza e quindi avremo:

Mq 715,00 x € 4,00/mq = € 2860,00.

VALORE DI MERCATO IMMOBILE FG 198 PARTICELLA 240 SUB 9:

€ 45.206,48 + € 2860,00 = € 48.066,48 arrotondato a € 48.066,00

STIMA DEI BENI FG 198 PARTICELLA 240 SUB 3 - 5 E DELLA LORO CORTE DI PERTINENZA SUB 7.

Superficie convenzionale

SUB 3 200,90 mq

SUB 5 19,11 mq

STIMA DELLA STALLA - DEPOSITO - FIENILE (SUB 3) E DEL POLLAIO/PORCILE (SUB 5). Il fabbricato destinato a stalla/deposito/fienile è costituito da tre corpi distinti ma a diretto contatto l'uno con l'altro. Solo in parte allo stato attuale è utilizzato per le destinazioni ad essi deputate. Infatti la parte del fabbricato destinata a stalla non è più utilizzata a questo scopo e al suo interno vi sono depositati materiali di vario genere. La parte destinata a deposito come quella a fienile mantengono le loro destinazioni anche se si rileva un generale stato di degrado e di incuria che investe non solo l'intero fabbricato ma anche la sua corte di pertinenza che occupa una superficie pari a circa mq 930,00. Il fabbricato è stato realizzato prima del 1967 ed è regolare da un punto di vista edilizio in forza della Licenza di Costruzione N. 9787 del 24.11.1966. Al fabbricato è stato addossata sul lato destro del fienile una tettoia usata come ulteriore deposito. Se ne prevede la demolizione visto lo stato di fatiscenza del manufatto. I costi della demolizione verranno detratti dal valore dell'immobile. Per il valore stimato si farà riferimento alla superficie convenzionale dell'immobile. Il fabbricato destinato a pollaio/porcile è costituito da un unico corpo di fabbrica diviso in tre box dove attualmente vengono allevati alcuni animali da cortile. Il fabbricato è in cattive condizioni di manutenzione; è stato realizzato prima del 1967 ed è

regolare da un punto di vista edilizio in forza della Licenza di Costruzione N. 9787 del 24.11.1966. A destra del fabbricato è stata addossata una tettoia usata come legnaia della quale per lo stato di degrado si prevede la demolizione il cui costo verrà detratto dal valore dell'immobile. Per il valore stimato si farà riferimento alla superficie convenzionale dell'immobile.

Per il reperimento dei Valori di Mercato di immobili con le stesse caratteristiche di quello in oggetto, in buono stato, la scrivente ha raccolto informazioni presso alcune agenzie immobiliari che trattano immobili delle stesse caratteristiche nella zona in questione le quali, in linea di massima hanno dato indistintamente lo stesso valore pari a 50 €/mc per i fabbricati indicati genericamente come "Annessi Agricoli". Si è inoltre consultata la Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio ma a questo proposito non esistono schede di valutazione per edifici quali quello in oggetto.

Saranno poi applicati i coefficienti di deprezzamento sulle analisi delle caratteristiche che coincidono con quelle generalmente apprezzate dal mercato. Prendendo come base di partenza i dati sopra riportati si sono confrontati quest'ultimi con quelli reperiti presso le Agenzie, ciò ha permesso alla sottoscritta, che ha rappresentato e descritto gli immobili, di motivare il valore da attribuire al bene, applicando per una più corretta valutazione alcuni coefficienti correttivi riferiti a:

- a) CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE (scarto massimo del 25% tra le situazioni migliori e peggiori);
- b) CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE (scarto massimo del 25% tra le situazioni migliori e peggiori);
- c) CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE (scarto massimo del 20% tra le situazioni migliori e peggiori);
- d) CARATTERISTICHE PRODUTTIVE (scarto massimo 10%).

Si assume quindi come parametro di riferimento il valore di 50 €/mc., corrispondente al valore indicato dalle Agenzie immobiliari operanti sul territorio. La corte di pertinenza sarà stimata con un valore pari a quello dei terreni e cioè 4 €/mq. Saranno poi applicati i coefficienti di deprezzamento sulle analisi delle caratteristiche che coincidono con quelle generalmente apprezzate dal mercato:

Saranno poi applicati i coefficienti di deprezzamento sulle analisi delle caratteristiche che coincidono con quelle generalmente apprezzate dal mercato:

- a) CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE: Come già detto gli immobili da stimare sono situati nel Comune di Latina, in via Lentisco a cui si accede da via del Lido. La localizzazione (vedi Allegato A- Localizzazione) risulta buona per la vicinanza dal centro di Latina dove sono situati tutti i servizi necessari e dal vicino Lungomare Pontino. Inoltre percorrendo la via del Lido in direzione Latina si arriva prima ancora di inoltrarsi nella città, all'incrocio che permette di inserirsi sulla S.R. 148-Pontina, che collega il territorio direttamente a nord a Roma e a sud a Napoli. Le caratteristiche ambientali e paesaggistiche sono discrete.

Pertanto non si considera alcun coefficiente di deprezzamento.

- b) CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE: Si accede agli immobili da via Lentisco su cui si affaccia un ingresso delimitato da un cancello che conduce sull'area cortilizia su cui insistono i fabbricati. Questa stradina di accesso si trova su proprietà diversa da quella appartenente al compendio pignorato. La strada di accesso agli immobili Sub 3 e 5 doveva essere realizzata poco più avanti e costituire come illustrato nell'elaborato planimetrico (Allegato B2) accesso e corte dei beni. Esiste una recinzione su via Lentisco che delimita beni di proprietà diversa da quella dei Debitori e che impedisce allo stato attuale l'accesso ai beni sub 3 e 5 proprio laddove doveva essere realizzata. Ciò costituisce fattore di deprezzamento in quanto l'acquirente dovrà ricostituire lo stato dei luoghi legittimo per poter regolarmente accedere ai beni sub 3 e 5 e di tale costo si terrà conto nella valutazione complessiva dei beni. La tipologia

costruttiva dei fabbricati è quella tipica dei manufatti non residenziali annessi ad un'azienda agricola e capaci di per essere sfruttati anche da un punto di vista produttivo e per il ricovero e l'allevamento di bestiame.

Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento del 10%.

- c) CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE: I fabbricati sono in mediocre stato di conservazione; sono privi di impianti (sub 5) o dotati di impianti obsoleti e non a norma.

Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento del 10%.

- d) CARATTERISTICHE PRODUTTIVE: Gli immobili sono regolari da un punto di vista edilizio in forza della Licenza di Costruzione N. 9787 del 24.11.1966. Vanno previste comunque opere di manutenzione straordinaria per migliorare le condizioni degli immobili e dotarli di impianti adeguati e a norma. Inoltre va considerato il costo per la presentazione della S.C.I.A. e del Piano di Gestione Rifiuti da presentare in Comune e per la demolizione delle tettoie pari ad un costo di circa € 6000,00 che va detratto dal valore complessivo degli immobili. In questo costo è inclusa anche la demolizione della serra che insiste sulla particella 323.

Come già relazionato per i beni valutati precedentemente, sull'area in cui insistono la stalla/deposito/fienile e il pollaio/porcile sussistono i seguenti vincoli:

- Vincolo Idrogeologico imposto dal P.A.I. (Piano per l'Assetto Idrogeologico).
- Regolamento di rapporti di servitù prediale Notaio Mario Orsini del 28/11/1973 Rep 64617 Racc 4300 trascritto a Velletri il 21/12/1973 RG 12962-12963 per la definizione della servitù di passaggio sulla strada Lentisco.

Pertanto si considera un coefficiente di deprezzamento pari al 5%.

VALORE FINALE: Applicando quindi il valore unitario sopra definito pari ad € 50/mc. e prendendo in considerazione la Cubatura dei fabbricati si ottiene:

SUB 3 - STALLA/DEPOSITO/FIENILE:

mc 574,85 x € 50/mc = € 28.742,50

Attribuendo poi i coefficienti correttivi, il valore di mercato risulta essere:

(€ 28.742,50) - (0% + 10% + 10% + 5%) = € 21.556,87

SUB 5 - POLLAIO/PORCILE:

Mc 37,26 x € 50/mc = € 1863,00

Attribuendo poi i coefficienti correttivi, il valore di mercato risulta essere:

(€ 1863,00) - (0% + 10% + 10% + 5%) = € 1397,25

Da tale valore va detratto l'importo presunto per la demolizione delle tettoie abusive pari a circa € 6000,00.

Per cui avremo: (€ 21.556,87 + € 1397,25) - € 6000,00 = € 16.954,12

Infine va calcolato il valore della corte di pertinenza dei fabbricati in riferimento a quanto detto in precedenza e quindi avremo:

Mq 930,00 x € 4,00/mq = € 3720,00

VALORE DI MERCATO IMMOBILI FG 198 PARTICELLA 240 SUB 3 - SUB 5 E CORTE DI PERTINENZA SUB 7:

€ 16.954,12 + € 3720,00 = € 20.665,12 arrotondato a € 20.665,00

Il VALORE COMPLESSIVO del compendio pignorato così come risulta dallo stato dei luoghi rilevato e dalle analisi complessive effettuate è il seguente:

1.FABBRICATO FG 198 PARTICELLA 227 SUB 1 – 2 - AREA GIARDINATA ESTERNA - SUPERFICIE RESIDUA TERRENI VINCOLATI AL FABBRICATO SUB 322 – 323:

€ 434.196,00.

2.TERRENI FG 198 PARTICELLE 318 – 331:

€ 9851,00

3.FABBRICATO FG 198 PARTICELLA 240 SUB 9:

€ 48.066,00

4. FABBRICATI FG 198 PARTICELLA 240 SUB 3 – 5 E CORTE DI PERTINENZA SUB 7:

€ 20.665,00

VALORE COMPLESSIVO LOTTO UNICO:

€ 512.778,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Azienda Agricola Latina (LT) - via Lentisco s.n.c.	834,82 mq	0,00 €/mq	€ 512.778,00	100,00	€ 512.778,00
Totale lotto:					€ 512.778,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il bene inserito nel compendio oggetto di pignoramento individuato come "porzione d'immobile censito in catasto al Foglio 198 Particella 183" non è mai stato di proprietà dei Debitori Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina, li 30/07/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Culmone Laura

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - A - Localizzazione (Aggiornamento al 17/07/2015)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - B - Documentazione Catastale (Aggiornamento al 17/07/2015)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - C - Atti - Iscrizioni - Trascrizioni (Aggiornamento al 17/07/2015)
- ✓ N° 4 Altri allegati - D - Verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 17/07/2015)
- ✓ N° 5 Altri allegati - E - Richieste e Certificati (Aggiornamento al 17/07/2015)
- ✓ N° 6 Foto - F - FOTOGRAFIE (Aggiornamento al 17/07/2015)
- ✓ N° 7 Altri allegati - G - PLANIMETRIE (Aggiornamento al 17/07/2015)
- ✓ N° 8 Altri allegati - H - Strumenti Urbanistici e Vincolistica (Aggiornamento al 17/07/2015)
- ✓ N° 9 Altri allegati - I - Pratiche Edilizie (Aggiornamento al 17/07/2015)
- ✓ N° 10 Altri allegati - L - Documentazione Fotografica Immobili (Aggiornamento al 17/07/2015)
- ✓ N° 11 Planimetrie catastali - M – DOCFA – PREGEO e Rilievo Strumentale (Aggiornamento al 17/07/2015)
- ✓ N° 12 Altri allegati - N - Stima Immobili (Aggiornamento al 17/07/2015)
- ✓ N° 13 Altri allegati - O - Onorario e Spese Sostenute (Aggiornamento al 17/07/2015)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Azienda Agricola ubicata a Latina (LT) - via Lentisco s.n.c.
Di seguito verranno descritti in prima istanza i beni di proprietà esclusiva del Sig.**** Omissis **** per poi passare alla descrizione di quelli di proprietà del Sig.**** Omissis **** ed infine si descriveranno quelli in comproprietà al 50% di entrambi i Debitori. Gli immobili si raggiungono provenendo dal centro della città di Latina percorrendo la via del Lido che conduce sul lungomare della città. Dopo aver oltrepassato l'incrocio che immette sulla SS148 Pontina e che quindi permette di procedere a nord in direzione Roma e a sud in direzione Napoli e ancora poco dopo l'incrocio con la strada Nascosa, immediatamente prima del Depuratore Comunale girando a destra si imbecca via Lentisco alla fine della quale si trovano gli immobili oggetto del presente procedimento (Allegato A - Localizzazione). L'area in cui si trovano gli immobili è una Zona Agricola così come risulta dal P.R.G. del Comune di Latina. Per le sue caratteristiche si rimanda al capitolo dedicato agli strumenti urbanistici. In quanto zona agricola l'area è priva di servizi per l'accesso ai quali si deve raggiungere la città di Latina o il vicino lungomare. L'immobile di proprietà del Sig.**** Omissis **** è costituito da una delle due porzioni simmetriche di un fabbricato per civile abitazione composto da due unità immobiliari che si sviluppano su due piani di cui il piano terra è adibito ad abitazione e il piano seminterrato è adibito in parte ad un'ampia taverna in parte a deposito e garage. L'unità immobiliare di proprietà del Sig.**** Omissis **** è individuata al NCEU del Comune di Latina al Foglio 198 Part 227 sub 1. Nel lotto di vendita sono compresi anche i terreni di proprietà del Sig.**** Omissis **** identificati al NCT del Comune di Latina al Foglio 198 Part.1le 323 e 331. L'immobile di proprietà del Sig.**** Omissis **** è costituito dall'altra delle due porzioni simmetriche del fabbricato per civile abitazione suddetto. L'unità immobiliare è individuata al NCEU del Comune di Latina al Foglio 198 Part 227 sub 2. Nel lotto di vendita sono compresi anche i terreni di proprietà del Sig.**** Omissis **** identificati al NCT del Comune di Latina al Foglio 198 Part.1le 322 e 318. I beni in comproprietà dei Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** sono costituiti da un insieme di fabbricati che compongono l'azienda agricola precedentemente di proprietà del padre dei Debitori Sig.**** Omissis ****. Le unità immobiliari sono identificate al NCEU del Comune di Latina al Foglio 198 Part 240 sub 3 - 4/8 - 5. Gli immobili sono rispettivamente una stalla - deposito - fienile (sub 3); un magazzino agricolo (sub 4) con annessa area di pertinenza (sub 8) e un pollaio (sub 5). I sub 3 e 5 hanno anch'essi una corte di pertinenza individuata nel sub 7 (bene comune non censibile) (Allegato B2). Identificato al catasto:
 - Fabbricato - Fg. 198, Part. 227, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2
 - Fabbricato - Fg. 198, Part. 227, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2
 - Terreno - Fg. 198, Part. 323, Porz. AA, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 198, Part. 323, Porz. AB, Qualità Seminativo
 - Terreno - Fg. 198, Part. 331, Qualità Seminativo
 - Terreno - Fg. 198, Part. 322, Qualità Seminativo irriguo
 - Terreno - Fg. 198, Part. 318, Qualità Seminativo irriguo
 - Fabbricato - Fg. 198, Part. 240, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6
 - Fabbricato - Fg. 198, Part. 240, Sub. 9, Zc. 2, Categoria C2

- Fabbricato - Fg. 198, Part. 240, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il nuovo PTPR è stato adottato, con Deliberazione di Consiglio Regionale del 31 luglio 2007, n. 41 pubblicata sul Supplemento ordinario n. 15 al Bollettino Ufficiale n. 6 del 14 febbraio 2008. Con l'approvazione della L.R. 28 Dicembre 2012, n. 16 viene prorogata dal 31 dicembre 2012 al 14 febbraio 2014 e con L. Regionale 26 febbraio 2014, n. 3, art. 1, viene prorogata la scadenza del termine previsto per l'approvazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) al 14 febbraio 2015. La scadenza dell'adozione, ad oggi, con Delibera di Consiglio Regionale del 12 febbraio 2015 è stata prorogata al 14 febbraio 2016. Inoltre, viene eliminato l'originario termine di efficacia (5 anni) delle misure di salvaguardia che trovano applicazione in pendenza dell'approvazione del PTPR, in conformità a quanto stabilito dal decreto legislativo 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio). Sia nella Tavola A (Sistemi ed ambiti di paesaggio) che nella Tavola B (Beni paesaggistici) n° 35 – 400, l'area in questione è individuata come "Paesaggio degli insediamenti urbani", – colore grigio (art. 27 delle NTA).

L'area è interessata da beni paesaggistici e nello specifico: Tav. A il "Sistema del Paesaggio Naturale" individua una "Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua" in cui ricade il Canale Cicerchia che attraversa in parte gli immobili oggetto di esecuzione. Stessa cosa per ciò che riguarda la Tav. B in cui nell'Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (art. 134 comma 1 lettera c D.L.vo 42/04) al punto c) stabilisce una fascia di rispetto di 150 metri per i canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piedi degli argini in cui ricade il Canale Cicerchia che come detto interessa immobili e terreni oggetto della presente relazione (Allegato H1). Il Canale Cicerchia inoltre già in precedenza ai sensi di quanto si rileva nel PIANO TERRITORIALE PAESISTICO AMBITO TERRITORIALE N. 10 - Latina (approvato con LL.RR. - 6 luglio 98 nn. 24 e 25 suppl. ord. N. 1 al BUR n.21 del 30.07.98) risulta essere inserito tra i "Fiumi torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al TU approvato con RD 1775/37 punto C art. 1 L. 431/85 (come da Tavole E1_3a -E1_3b - E3.2_3a - E3.2_3b). Con Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici n° 6476 del 13.01.1972 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Latina interessante l'intero territorio Comunale. La Tav. 8 del P.R.G. di Latina non riporta per l'area oggetto di esecuzione alcun tipo di vincolo poiché l'area ricade nella zona H di piano ovvero "Zona Agricola" ad esclusione di porzione della proprietà rispetto alla quale è presente una fascia di rispetto relativa alla presenza dell'elettrodotto (Allegato H3). L'art. 10 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Latina individua la Zona H in cui ricadono gli immobili e i terreni oggetto di esecuzione come "RURALE". Tale zona comprende tutto il territorio comunale, con destinazione agricola cui, si intende conservare sia tale funzione sia l'aspetto caratteristico della campagna pontina. Nella zona H sono consentite le costruzioni necessarie per la conduzione agricola e anche di tipo residenziale. Le costruzioni residenziali non possono sorgere su lotti di superficie inferiori a 10.000 mq e possono avere una cubatura massima di 0,03 mc/mq ed una altezza non superiore a mt 7,50 misurata dal piano di campagna alla linea di gronda, e con distacchi dai confini non inferiori a mt 10. L'indice fondiario viene successivamente portato allo 0,02 mc/mq prima ancora che la suddetta normativa venisse modificata con Delibera di CC n. 203 del 19.12.1994 nel modo che segue:

ARTICOLO 10 – ZONA H – RURALE Tale zona comprende tutto il territorio comunale, con destinazione agricola cui, si intende conservare sia tale funzione sia l'aspetto caratteristico della campagna pontina. 10.1 In tale zona è consentita la costruzione di edifici destinati alla residenza e di manufatti e impianti connessi all'attività agricola da parte di chiunque, persona fisica o giuridica, abbia titolo e presenti contestualmente un preciso Piano che vincoli a funzione agricola il fondo. Detto piano dovrà essere accompagnato da una relazione tecnica agro-economica, sottoscritta con firma autenticata ai sensi della legge da un tecnico all'uopo abilitato, che riporti le modalità ed i tempi di utilizzazione del fondo e formulato per un periodo temporale minimo di anni cinque. Nell'ipotesi che gli interventi previsti nel piano di utilizzazione agricola, non siano attuati, per tutto

o in parte, le opere edilizie eventualmente realizzate saranno considerate difformi dal progetto approvato e conseguentemente considerate abusive. Qualora il concessionario dichiari che il piano di utilizzazione agricola, per motivi indipendenti dalla sua volontà, non è attuabile in tutto o in parte, il Comune concederà un nuovo termine, scaduto il quale le opere eventualmente realizzate saranno considerate abusive. Nel caso di alienazione di un terreno con una concessione edilizia rilasciata sulla base della presente norma, l'atto di vendita dovrà prevedere che l'acquirente subentri negli obblighi assunti dal titolare della concessione stessa. Le concessioni di che trattasi sono rilasciate previa sottoscrizione di apposito atto d'obbligo unilaterale di durata non inferiore a anni 20 (venti) in cui i concessionari si impegnano per se e per i loro aventi causa, oltre a quanto previsto nel successivo comma 4° ad utilizzare il fondo di pertinenza del fabbricato per fini agricoli. Nello stesso atto d'obbligo saranno previste le sanzioni per il mancato adempimento degli impegni assunti. Gli atti sono trascritti a cura e spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare. Sono esonerati dalla presentazione del Piano gli Imprenditori Agricoli a titolo principale, come definiti dalle vigenti disposizioni di legge. Sono altresì consentiti, sull'esistente, interventi di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione e ampliamento secondo le presenti norme. La disciplina urbanistica da rispettare è la seguente:

EDIFICI RESIDENZIALI Lotto minimo: mq 20.000 – I.F. = 0.02 mc/mq – Distanza minima dai confini: 15.00 ml – N. max piani fuori terra: n. 2 – H max 7.50 ml alla linea di gronda – Sono consentiti edifici di tipo unifamiliare. Possono essere realizzate anche residenze plurifamiliari, costituenti comunque un unico organismo edilizio, purchè necessarie al fabbisogno del titolare e dei suoi discendenti in linea retta. Destinazioni d'uso eventuale piano seminterrato: garage, cantina, deposito al servizio della residenza, locali tecnici. Sono vietate le costruzioni al piano primo realizzate su piano terra in "pilotis". Il concessionario potrà destinare a corte del fabbricato una estensione massima pari a 5 volte l'area di sedime del fabbricato stesso.

NORMATIVA GENERALE PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI Copertura a tetto, con altezza max interna al colmo pari a m 1.80 con sottotetto non praticabile. Sono vietati nel sottotetto qualunque locale assimilabile a "volume tecnico". Superficie max dei balconi e dei porticati pari al 30% della superficie lorda coperta, per singolo piano. Tutte le costruzioni residenziali devono essere ubicate entro la fascia di ml 50.00 dal limite della fascia di rispetto della viabilità (di cui al D.M. 01.04.1968 n.1404 ed al nuovo Codice della Strada).

EDIFICI NON RESIDENZIALI NECESSARI PER LA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO Lotto minimo: mq 20.000 – I.F. = 0.05 mc/mq in aggiunta allo 0.02 detto – Distanza minima dai confini = 15.00 m e comunque non inferiore alla H max misurata alla linea di gronda – H max = 7.50 ml alla linea di gronda e/o allo intradosso della copertura ad eccezione in deroga per antenne, canne fumarie, ciminiera e volumi tecnologici – Distanza minima dagli edifici residenziali = 15.00 ml senza alcuna distanza minima tra attrezzature agricole – Sono consentite tettoie su pilastri, aperte almeno su due lati, con una LC max = 1% della superficie di proprietà. Destinazioni d'uso consentite: stalle, porcilaie, silos, granai, magazzini, depositi, forni, rimesse per macchine ed attrezzi, celle frigorifere, centrali termiche, attrezzature tecnologiche e ambienti per l'immagazzinamento dei prodotti agricoli locali e dello stesso fondo, uffici, spogliatoi, locali mensa aziendale, servizi igienici, ecc.

NORMATIVA GENERALE PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI E PER QUELLI NON RESIDENZIALI L'area di proprietà, costituente il lotto minimo da asservire alla costruzione con atto d'obbligo registrato e trascritto, deve essere continua e compatta, salvo i casi di separazione dovuti a stradoni poderali e/o consorziali, a fossi o canali e/o canalette consorziali. L'area da vincolare non può comunque essere inferiore al lotto minimo, indipendentemente dalla cubatura da realizzare. Gli atti d'obbligo, con i quali vengono asservite le aree, devono impedire la frazionabilità, l'alienabilità ed il trasferimento delle stesse disgiuntamente dalle costruzioni a cui sono asservite, fatti salvi i casi previsti dalla legge. I medesimi atti d'obbligo dovranno essere disciplinati mediante una convenzione che vincoli la volumetria realizzanda oltre che all'area asservita anche alla

destinazione d'uso; tali atti dovranno prevedere una durata ed efficacia minima di anni 20 (venti). Revoche o modifiche di tali atti dovranno preliminarmente acquisire il parere del Consiglio Comunale.omissis.....omissis.....

CASI PARTICOLARI PER I QUALI E' CONSENTITA LA CONCESSIONE DI EVENTUALI DEROGHE E' consentita la concessione di eventuali deroghe alle precedenti normative nei casi in cui si dimostri: a)Attraverso il piano di utilizzazione agricola e previa l'acquisizione del parere di proporzionalità dell'Assessorato Attività Produttive – Ufficio Agricoltura, la necessità di una volumetria superiore all'indice max di 0.05 mc/mq; b)Nel caso di costruzione residenziale, la impossibilità di ubicarla all'interno della fascia di ml 50.00; c)In quei casi in cui, con precedenti costruzioni residenziali e non, non si è utilizzata tutta la cubatura realizzabile con l'indice max di 0.02 mc/mq per residenza e 0.05 per annessi agricoli; d)La deroga va chiesta contestualmente alla domanda di concessione edilizia e viene concessa dal sindaco su parere espresso dalla Commissione Edilizia.

NORMATIVA SPECIFICA PER LA COSTRUZIONE DI SERRE PER L'AGRICOLTURA Sono considerate serre, agli effetti della presente normativa, i manufatti stabilmente infissi al suolo, destinati esclusivamente alla protezione di colture agricole specializzate per le quali risultino necessarie condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente ed alle attività orto-floro-fruttovivaistica. Tali serre sono soggette a concessione edilizia gratuita ai sensi della Legge N. 10/77. Deve essere assunto, prima del rilascio della concessione, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, l'impegno a non mutare la destinazione d'uso nel periodo di utilizzo. La superficie lorda coperta non può essere superiore al 75% del terreno di proprietà, e non è richiesto un lotto minimo necessario per la costruzione delle serre. I manufatti serricoli devono osservare le seguenti distanze minime: •ml 3.00 dal confine se l'altezza max di gronda è uguale o inferiore a ml 3.00; •dalle strade pubbliche nel rispetto del D.M. n. 1404/68 •ml 5.00 da fabbricati adibiti a civile abitazione. L'altezza misurata al colmo delle coperture non deve superare ml 6.50. E' ammessa la realizzazione di una avanserra di servizio, realizzata con gli stessi materiali idonei per la costruzione delle serre, avente una superficie coperta non superiore al 10% della superficie delle serre e con altezza massima al colmo di ml 7.50 ed alla gronda di ml 5.00. La superficie coperta della avanserra deve essere computata nel 75% detto in precedenza. E' inoltre consentita la realizzazione di celle frigorifere e di un locale con destinazione ad uso ufficio, con una superficie massima coperta non superiore a mq 15.00 ed altezza massima in gronda pari a ml 3.00. Non è invece subordinata né a concessione né ad autorizzazione comunale ma a semplice comunicazione di inizio lavori con allegata planimetria ubicativa e relazione tecnica, la realizzazione di serre semplici in legno e/o tubolari metallici e film di plastica, che non necessitano di opere di fondazione.

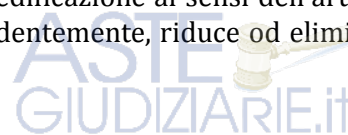
NORMA SPECIFICA PER I CASI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, SOPRAELEVAZIONE E AMPLIAMENTO DI FABBRICATI ESISTENTI (esclusi gli interventi per i casali di bonifica e pre-bonifica). E' ammessa la demolizione e ricostruzione delle case di abitazione e delle pertinenze agricole legittimamente autorizzate per i casi e con le prescrizioni appresso riportate: a)Demolizione e ricostruzione sulle stesse mura perimetrali, anche in deroga al D.M. n.1404/68 sulla distanza dalle strade, per i soli edifici legittimamente autorizzati e costruiti prima del 13.04.1968, per gli altri è consentita, ma nel rispetto del D.M. n.1404/68 e del nuovo codice della strada; b)Demolizione e ricostruzione con trasferimento della volumetria autorizzata preesistente all'interno del lotto originario, qualora lo stesso lo consenta, con la prescrizione del D.M. n. 1404/68 e dei distacchi dai confini non inferiori a ml 15.00. E'ammessa la sopraelevazione degli edifici legittimi esistenti, esclusi quelli oggetto di Condono Edilizio, sulla verticale delle mura perimetrali anche a prescindere dalla distanza minima dai confini, purchè non venga ridotta la distanza esistente dalla strada; la nuova volumetria derivante dal lotto di proprietà, che non può comunque essere inferiore al lotto minimo, dovrà rispettare l'altezza max di ml 7.50. E' ammesso l'ampliamento delle costruzioni esistenti legittimamente autorizzate. In ogni caso, sia per le sopraelevazioni che per gli ampliamenti il volume complessivo, costruito e costruendo, dovrà rispettare gli indici fondiari detti.omissis.....

NORMATIVA SPECIFICA PER LE RECINZIONI Sono altresì previste in zona H opere di recinzione dei lotti di proprietà così regolamentate: •Per lotti inferiori a mq 20.000 sono ammesse recinzioni con sostegni verticali (legno, c.a.v., acciaio zincato, ecc.) e rete metallica altezza max 1.80. •Per i lotti inferiori anche inferiori a mq 20.000 e per lotti superiori a mq 20.000 anche ineditati, sono ammesse recinzioni in muratura e materiale trasparente con un rapporto pieno/vuoto max 1/1 ed un'altezza max di ml 1.80 con arretramenti in corrispondenza degli accessi carrabili non inferiori alla larghezza dell'accesso stesso, dette recinzioni in corrispondenza degli accessi pedonali possono prevedere pensiline non superiori ad un'altezza max di ml 2.50 e aggetti di ml 1.50 per parte sui quattro lati del cancello stesso. •Le costruzione delle nuove recinzioni, sul fronte strada, va comunque eseguita nel rispetto delle distanze fissate dal nuovo codice della strada (D.P.R. 16.12.1992 n.495 e successive modifiche). B) Di revocare la seguente deliberazione Consiliare: la n. 96 del 16.12.1976. C) Di impegnare il Consiglio Comunale in fase di revisione di P.R.G., ad individuare: 1.Nelle aree di espansione dell'aggregato urbano, zone di completamento recupero edilizio; 2.Nelle aree agricole, zone da assoggettare a vincolo di rispetto ambientale; 3.Nelle aree a ridosso della marina, zone per Attrezzature di Servizio; 4.Nel territorio Comunale zone per insediamenti agrituristici. 10.2 Fino alla data del 19.12.1994, data di adozione della nuova normativa, tutte le istanze relative ad interventi in zona agricola in itinere, che risultino rispettare la disciplina prevista dalla Deliberazione Consiliare n°96 del 16.12.1976 nonché dalla vigente legislazione in materia, possono proseguire negli adempimenti procedurali fino all'ottenimento eventuale della Concessione Edilizia.

Alla normativa suddetta segue la: L.R. 22 Dicembre 1999, N. 38 REGIONE LAZIO - NORME SUL GOVERNO DEL TERRITORIO che al TITOLO IV tratta: "TUTELA E DISCIPLINA DELL'USO AGRO-FORESTALE DEL SUOLO" e al: CAPO II EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA Art. 54 (Trasformazioni urbanistiche in zona agricola) 1. Fatto salvo quanto previsto dalle leggi regionali 6 ottobre 1997, n. 29 e successive modificazioni, 10 novembre 1997, n. 36 e 6 luglio 1998, n. 24 e successive modificazioni, nelle zone agricole è vietata: a) ogni attività comportante una trasformazione dell'uso del suolo diverso dalla sua utilizzazione per la produzione vegetale o l'allevamento animale e per la valorizzazione dei relativi prodotti, nonché dalle attività connesse e compatibili; b) ogni lottizzazione a scopo edilizio; c) l'apertura di strade interpoderali che non siano strettamente necessarie per l'utilizzazione agricola e forestale del suolo. Art. 55 (Criteri per l'edificazione in zona agricola) 1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, le nuove costruzioni rurali necessarie alla conduzione del fondo ed all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse sono consentite secondo quanto previsto nel presente articolo. 2. La concessione per la costruzione delle strutture abitative nelle zone agricole è rilasciata esclusivamente all'imprenditore agricolo, responsabile dell'impresa agraria, a condizione che: a) le strutture siano in funzione delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo per la conduzione del fondo, singolo o associato, e degli addetti all'azienda, coadiuvanti o dipendenti della stessa; b) le strutture costituiscano, o vengano a costituire, un aggregato abitativo non necessariamente ubicato in prossimità del centro aziendale quando esistano motivi igienici e sanitari e siano gravati da vincolo di destinazione d'uso dei fabbricati, trascritto nei registri immobiliari fino a variazione dello strumento urbanistico; c) l'azienda mantenga in produzione superfici fondiari che assicurino almeno la dimensione dell'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3. 3. Le strutture a scopo residenziale, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,025 metri cubi per metri quadri. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3, e può essere derogato soltanto quando ci siano più fondi asserviti che consentano, nel complesso, di raggiungere la dimensione fisica ed economica corrispondente alla unità aziendale minima.(2) Art. 56 (PUOC in aree ad elevato frazionamento fondiario) 1. Il PUOC o le sue varianti possono stabilire che limitate porzioni del territorio agricolo ricadenti nell'articolo 53, comma 2, lettera c), siano soggette ad un PUOC al fine di consentire un'edificazione residenziale a bassa densità e la realizzazione di annessi agricoli comunque finalizzati al mantenimento dei caratteri agricoli e paesaggistici dei luoghi, quando: a) l'area sia caratterizzata

da una diffusa edificazione e compromissione dello stato originario dei luoghi; b) l'area sia caratterizzata da elevata frammentazione fondiaria, consolidata nel tempo e da una prevalenza di lotti dimensionalmente inferiori al lotto minimo aziendale; c) sia presente una diffusa attività agricola che costituisca fonte diversificata di occupazione e di reddito e consenta il mantenimento della vocazione rurale delle aree. 2. In deroga a quanto previsto all'articolo 30, comma 1, la definizione del PUOC deve essere effettuata all'interno delle disposizioni strutturali del PUCG. 3. Salvo quanto più restrittivamente disposto dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, per i fini di cui al comma 1, l'indice di edificabilità residenziale deve essere pari a 0,05 metri cubi per metri quadri, fino ad una cubatura massima di 500 metri cubi. Il lotto minimo non può, comunque, essere inferiore ai 5.000 metri quadri. 4. Il PUOC deve essere accompagnato da un approfondimento di dettaglio della relazione agropedologica di cui all'articolo 37. 5. Le aree individuate dal PUOC, che contribuiscono al dimensionamento del PUCG, non possono comunque eccedere: a) il venti per cento del totale della capacità insediativa prevista dal PUCG, nei comuni con popolazione inferiore ai cinquemila abitanti; b) il dieci per cento del totale della capacità insediativa prevista dal PUCG, nei comuni con popolazione fino a diecimila abitanti; c) il cinque per cento del totale della capacità insediativa prevista dal PUCG, nei comuni con popolazione fino a trentamila abitanti; d) il due per cento del totale della capacità insediativa prevista dal PUCG, nei comuni con popolazione superiore ai trentamila abitanti. 6. Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 30 metri quadri ed un'altezza massima di 2,70 metri lineari con copertura a tetto. Essi devono essere realizzati in materiali ecocompatibili che non interferiscono con l'ambiente circostante attenuandone al minimo l'impatto invasivo. Art. 57 (Piani di utilizzazione aziendale) 1. Per le zone agricole, gli imprenditori agricoli a titolo principale singoli od associati, possono presentare al comune un piano di utilizzazione aziendale che, previa indicazione dei risultati aziendali che si intendono conseguire, evidenzia l'utilizzazione delle costruzioni esistenti e la indispensabilità delle nuove costruzioni. 2. Il piano di utilizzazione aziendale è sottoscritto da un dottore agronomo forestale, o da un perito agrario, debitamente abilitato, nei limiti delle rispettive competenze professionali, ed è sottoposto al preventivo parere dal competente organo della provincia, ai sensi dell'articolo 36, comma 2, lettera a) della l.r. 14/1999. Tale parere, se negativo, è vincolante e consiste: a) nella verifica dei presupposti agronomici e/o forestali; b) nella verifica degli aspetti paesistico-ambientali ed idrogeologici; c) nella verifica di coerenza e di compatibilità con i piani sovraordinati generali e di settore. 3. Il piano di cui al comma 1 deve contenere: a) una descrizione dello stato attuale dell'azienda; b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e delle attività connesse, nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale; c) l'individuazione dei fabbricati esistenti e l'individuazione dei fabbricati presenti nell'azienda ritenuti non più rispondenti alle finalità economiche e strutturali descritte dal programma; d) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo, nonché al potenziamento delle strutture produttive con l'indicazione dei fabbricati da realizzare e dei terreni agricoli collegati agli stessi; e) la definizione dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso. 4. L'approvazione del piano di cui al comma 1 da parte del comune, costituisce condizione preliminare per il rilascio delle concessioni od autorizzazioni edilizie. La realizzazione del piano è garantita da un'apposita convenzione che, oltre a quanto previsto dall'articolo 76, stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente di: a) effettuare gli interventi previsti dal programma, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali; b) non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del piano; c) non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare, per almeno dieci anni dall'ultimazione della costruzione; d) non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le costruzioni stesse; e) asservire le edificazioni ai terreni alla cui capacità produttiva esse si riferiscono. 5. Il vincolo di destinazione d'uso di cui al comma 4, lettere b) e c) è trascritto a cura e spesa del beneficiario presso la competente conservatoria dei registri immobiliari. Art. 58 (Vincolo di inedificabilità) 1. All'atto del rilascio della concessione edilizia per le costruzioni da

realizzare ai sensi degli articoli 55, 56 e 57, viene istituito un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesta la concessione. 2. Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi dell'articolo 55. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondentemente, riduce od elimina il vincolo.



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 205/2013 DEL R.G.E.

LOTTO 1



Bene N° 1 - Azienda Agricola			
Ubicazione:	Latina (LT) - via Lentisco s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/1
Tipologia immobile:	Azienda Agricola Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 198, Part. 227, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 198, Part. 227, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 198, Part. 240, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C6 - Fg. 198, Part. 240, Sub. 9, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 198, Part. 240, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 198, Part. 323, Porz. AA, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 198, Part. 323, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 198, Part. 331, Qualità Seminativo - Fg. 198, Part. 322, Qualità Seminativo irriguo - Fg. 198, Part. 318, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	834,82 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'immobile Fg 1998 Part 227 Sub 1 è occupato dal Debitore Sig.**** Omissis **** e dal suo nucleo familiare in quanto il Sig.**** Omissis **** risulta proprietario dell'immobile a seguito di Atto di Compravendita Notaio Coppola di Latina del 07.05.2007 (Allegato C1.h - C1.i. L'immobile Fg 1998 Part 227 Sub 2 di proprietà del Debitore Sig.**** Omissis **** a seguito di Atto di Compravendita Notaio Coppola di Latina del 07.05.2007 (Allegato C1.h - C1.i), è occupato attualmente dalla **** Omissis **** con sede in **** Omissis **** e CF **** Omissis **** che ha stipulato un contratto di Locazione Ultrannovenale a rogito Notaio Enzo Becchetti in data 12.07.2012 Rep. 20720 Racc 10829 registrato presso l'Ufficio del Registro di Latina il 01.03.2013 e trascritto presso l'Ufficio delle Entrate di Latina il 06.08.2012 N. 10043 Vol 1T (Allegato C1.q).		
Descrizione:	Di seguito verranno descritti in prima istanza i beni di proprietà esclusiva del Sig.**** Omissis **** per poi passare alla descrizione di quelli di proprietà del Sig.**** Omissis **** ed infine si descriveranno quelli in comproprietà al 50% di entrambi i Debitori. Gli immobili si raggiungono provenendo dal centro della città di Latina percorrendo la via del Lido che conduce sul lungomare della città. Dopo aver oltrepassato l'incrocio che immette sulla SS148 Pontina e che quindi permette di procedere a nord in direzione Roma e a sud in direzione Napoli e ancora poco dopo l'incrocio con la strada Nascosa, immediatamente prima del Depuratore Comunale girando a destra si imbecca via Lentisco alla fine della quale si trovano gli immobili oggetto del presente procedimento (Allegato A - Localizzazione). L'area in cui si trovano gli immobili è una Zona Agricola così come risulta dal P.R.G. del Comune di Latina. Per le sue caratteristiche si rimanda al capitolo dedicato agli strumenti urbanistici. In quanto zona agricola l'area è priva di servizi per l'accesso ai quali si deve raggiungere la città di Latina o il vicino lungomare. L'immobile di proprietà del Sig.**** Omissis **** è costituito da una delle due porzioni simmetriche di un fabbricato per civile abitazione composto da due unità immobiliari che si sviluppano su due piani di cui il piano terra è adibito ad abitazione e il piano seminterrato è adibito in parte ad un'ampia taverna in parte a deposito e garage. L'unità immobiliare di proprietà del Sig.**** Omissis **** è individuata al NCEU del Comune di Latina al Foglio 198 Part 227 sub 1. Nel lotto di vendita sono compresi anche i terreni di proprietà del Sig. **** Omissis **** identificati al NCT del Comune di Latina al Foglio 198 Part.ile 323 e 331. L'immobile di proprietà del Sig.**** Omissis **** è costituito dall'altra delle due porzioni simmetriche del fabbricato per civile abitazione suddetto. L'unità immobiliare è individuata al NCEU del Comune di Latina al Foglio 198 Part 227 sub 2. Nel lotto di vendita sono compresi anche i terreni di proprietà del Sig. **** Omissis **** identificati al NCT del Comune di Latina al Foglio 198 Part.ile 322 e 318. I beni in comproprietà dei Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** sono costituiti da un insieme di fabbricati che compongono l'azienda agricola precedentemente di proprietà del padre dei Debitori Sig.**** Omissis ****. Le unità immobiliari sono identificate al NCEU del Comune di Latina al Foglio 198 Part 240 sub 3 - 9 - 5. Gli immobili sono rispettivamente una stalla - deposito - fienile (sub 3); un magazzino agricolo (sub 9) con annessa area di pertinenza e un pollaio (sub 5). I sub 3 e 5 hanno anch'essi una corte di pertinenza individuata nel sub 7 (bene comune non censibile) (Allegato B2).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 14/05/2013

Reg. gen. 10339 - Reg. part. 6963

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Latina il 19/02/2014

Reg. gen. 4446 - Reg. part. 3411

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: PRECETTO PER EURO COMPLESSIVI 37.016,76.

